

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

Số: 5659/UBND - TD
V/v phúc đáp việc giải
quyết việc khiếu nại của
ông Nguyễn Tấn

Bình Định, ngày 23 tháng 9 năm 2019

Kính gửi: Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Bộ Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 4769/BTNMT-TTr ngày 05/9/2018 về việc đề nghị UBND tỉnh chỉ đạo UBND thành phố Quy Nhơn xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Tấn đối với diện tích đất tọa lạc tại tổ 4 và tổ 7, khu vực 5, phường Nhơn Phú, thành phố Quy Nhơn theo quy định tại Điều 100 Luật Đất đai năm 2013, Điều 18, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Trên cơ sở đề nghị của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch UBND tỉnh giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Thanh tra tỉnh, UBND thành phố Quy Nhơn rà soát lại toàn bộ hồ sơ. Qua kết quả kiểm tra, xác minh của các cơ quan có chức năng của tỉnh, UBND tỉnh Bình Định kính phúc đáp như sau:

1. Đối với thửa đất tại tổ 4, khu vực 5, phường Nhơn Phú:

*** Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất.**

Thửa đất ông Nguyễn Tấn khiếu nại yêu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản đồ đo đạc theo Chỉ thị 299/TTg ngày 10/11/1980 của Thủ tướng Chính phủ (bản đồ 299) có hiệu số 681, tờ bản đồ số 8, diện tích 8.782m², sổ mục kê ghi là đất Ao, tại tổ 4, khu vực 5, phường Nhơn Phú.

Thửa đất nêu trên do ông Nguyễn Tấn nhận chuyển nhượng (bằng giấy viết tay ghi ngày 28/12/2000) của ông Lê Văn Kháng, trước đó ông Kháng nhận chuyển nhượng (bằng giấy viết tay ghi ngày 04/6/1992) của bà Trần Thị Diệu.

Ông Tấn cung cấp các loại giấy tờ bản phôi tô (đã đối chiếu đúng với bản gốc) có nguồn gốc do ông bà, cha mẹ bà Diệu sử dụng, cụ thể như sau:

- Giấy Chứng thư kiến điền, cấp ngày 12/8/1963: Thửa đất số hiệu 665, loại đất Ao, diện tích 2.760m², ghi tên chủ sử dụng: "Kẻ kế thế Trần Phổ" (là ông bà của bà Diệu).

- Giấy Chứng thư kiến điền, cấp ngày 12/8/1963: Thửa đất số hiệu 663, loại đất ruộng hai mùa, diện tích 480m², ghi tên chủ sử dụng: Trần Nhu và Huỳnh Thị Bay (là cha mẹ của bà Diệu). Trước đó, thửa đất này đã được cấp Bản Trích lục Địa bộ Đại Nam Trung kỳ Chánh phủ, cùng số hiệu thửa đất là 663.

Ngày 02/01/2010, ông Nguyễn Tấn có đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 681 nêu trên. Ngày 17/4/2010, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Quy Nhơn tiếp nhận hồ sơ và ghi Biên nhận

số 903/BNHS nhưng chưa giải quyết, vì việc xác nhận nguồn gốc đất của UBND phường Nhơn Phú là không đúng.

Qua kiểm tra, rà soát vị trí 2 thửa đất được cấp Chứng thư kiến điền nêu trên phù hợp với vị trí thửa đất số hiệu 681 của bản đồ 299 (hiện nay ông Tần khiếu nại yêu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

*** Về việc xử lý vi phạm:**

Việc ông Nguyễn Tần xây dựng công trình nhà ở tại tổ 4, khu vực 5, phường Nhơn Phú đã được Tổ kiểm tra trật tự đô thị (KTTTĐT) phường Nhơn Phú kiểm tra lập 02 Biên bản vi phạm hành chính đối với ông Nguyễn Tần và bà Vy Thị Kim Quý về hành vi xây dựng công trình nhà ở không có giấy phép trên đất chưa chuyển mục đích sử dụng; Chủ tịch UBND phường Nhơn Phú ban hành 02 quyết định đình chỉ thi công xây dựng công trình vi phạm trật tự xây dựng đô thị đối với ông Nguyễn Tần và bà Vy Thị Kim Quý và UBND thành phố Quy Nhơn ban hành Quyết định về xử phạt vi phạm hành chính về hoạt động xây dựng và đất đai đối với ông Nguyễn Tần và bà Vy Thị Kim Quý với tổng số tiền **18.500.000 đồng**.

2. Đối với thửa đất tại tổ 7, khu vực 5, phường Nhơn Phú.

*** Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất:**

Thửa đất ông Nguyễn Tần khiếu nại yêu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có hiệu số 263, tờ bản đồ số 9, diện tích 615m² (bản đồ 299), loại đất mạ, sổ mục kê tẩy sửa ghi là đất thổ mộ, tại tổ 7, khu vực 5, phường Nhơn Phú.

Thửa đất nêu trên do ông Tần nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Đức Long (bằng giấy viết tay, ghi ngày 04/5/2002). Ông Tần cung cấp 02 Bản Trích lục Địa bộ Đại nam Trung kỳ Chánh phủ (đã đối chiếu đúng với bản gốc) như sau:

- Bản Trích lục được cấp đối với thửa đất 404, diện tích 1200m², loại đất trồng lặt vặt, ghi tên chủ sử dụng là ông Nguyễn Tiếp (là cha của ông Long)
- Bản Trích lục được cấp đối với thửa đất số 405, diện tích 1240m², loại đất ruộng, ghi tên chủ sử dụng là ông Nguyễn Tiếp (là cha của ông Long).

Năm 2009, ông Nguyễn Tần làm đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nộp hồ sơ tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Quy Nhơn (Biên nhận số 106/BNHS ngày 30/5/2009) nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận, vì việc xác nhận nguồn gốc đất của UBND phường Nhơn Phú là không đúng và ông Nguyễn Tần có đơn xin rút hồ sơ, đồng thời UBND phường Nhơn Phú đã có Văn bản số 15/CV-UBND ngày 28/01/2011 về việc xác nhận lại nguồn gốc đất của ông Nguyễn Tần, thay thế các văn bản đã xác nhận trước đây.

Qua kiểm tra, rà soát vị trí 2 thửa đất được cấp Bản Trích lục nêu trên phù hợp với vị trí thửa đất số hiệu 263 của bản đồ 299 (hiện nay ông Tần khiếu nại yêu cầu cấp Giấy chứng nhận).

*** Về việc xử lý vi phạm:**

Ông Nguyễn Tần xây dựng công trình nhà ở không có giấy phép tại thửa đất số 263, tờ bản đồ số 9 (bản đồ 299) tại tổ 7, khu vực 5, phường Nhơn Phú đã được

Tổ kiểm tra trật tự đô thị (KTTTĐT) phường Nhơn Phú kiểm tra lập 03 Biên bản vi phạm hành chính, Chủ tịch UBND phường Nhơn Phú ban hành 03 Quyết định đình chỉ thi công xây dựng công trình vi phạm trật tự xây dựng đô thị, UBND thành phố Quy Nhơn ban hành 03 Quyết định xử phạt vi phạm hành chính về hành vi xây dựng công trình nhà ở không có giấy phép; Lấn, chiếm đất với tổng số tiền 45.500.000 đồng, đình chỉ thi công xây dựng công trình vi phạm trật tự xây dựng và Chủ tịch UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 1734/QĐ-XPHC ngày 01/8/2011 về việc xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng đối với ông Nguyễn Tấn và bà Vy Thị Kim Quý với số tiền 400.000.000 đồng về hành vi: Tiếp tục thi công xây dựng công trình nhà ở sau khi có quyết định đình chỉ thi công của cấp có thẩm quyền. Đồng thời, đình chỉ thi công, buộc phải tự tháo dỡ công trình xây dựng vi phạm, khôi phục lại hiện trạng ban đầu.

Sau khi có Quyết định xử phạt của UBND tỉnh, ông Tấn có đơn xin cứu xét vì cho rằng mức phạt quá cao, không đủ khả năng nộp. Ủy ban nhân dân tỉnh giao Thanh tra tỉnh phối hợp với UBND thành phố Quy Nhơn và các cơ quan chức năng liên quan xem xét, báo cáo đề xuất UBND tỉnh giải quyết.

Trên cơ sở báo cáo của Thanh tra tỉnh tại Văn bản số 375/TTr-P3 ngày 13/9/2011, Chủ tịch UBND tỉnh ban hành Quyết định 2516/QĐ-CTUBND ngày 03/11/2011 về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Tấn với nội dung: *Không công nhận nội dung đơn của ông Nguyễn Tấn khiếu nại Quyết định số 1734/QĐ-XPHC ngày 01/8/2011 về việc xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng đối với ông. Vì vợ chồng ông đã có hành vi lấn chiếm đất, xây dựng công trình nhà ở trên phần diện tích đất công thuộc thửa đất số 263, tờ bản đồ số 9 tại tổ 7, khu vực 5, phường Nhơn Phú, thành phố Quy Nhơn chưa được cấp có thẩm quyền cho phép.*

Sau đó, UBND thành phố Quy Nhơn ban hành 02 Quyết định cưỡng chế để thi hành các Quyết định xử phạt vi phạm hành chính của UBND thành phố Quy Nhơn đã ban hành. Ngày 24/6/2013, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 1648/QĐ-CC về việc cưỡng chế tháo dỡ công trình xây dựng vi phạm, khôi phục lại hiện trạng ban đầu để thi hành Quyết định xử phạt số 1734/QĐ-XPHC ngày 01/8/2011 của UBND tỉnh. Đồng thời, giao UBND TP. Quy Nhơn xây dựng phương án, kế hoạch thi hành quyết định cưỡng chế.

Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh, UBND thành phố Quy Nhơn đã có Tờ trình số 41/TTr-UBND trình UBND tỉnh phê duyệt và thẩm định Kế hoạch cưỡng chế phá dỡ công trình xây dựng vi phạm trong lĩnh vực đất đai, xây dựng đối với ông Nguyễn Tấn và bà Vy Thị Kim Quý tại tổ 7, khu vực 5, phường Nhơn Phú, TP. Quy Nhơn. Trên cơ sở tham mưu của UBND thành phố Quy Nhơn, ngày 19/02/2014, UBND tỉnh có Văn bản số 556/UBND-KTN giao Thanh tra tỉnh chủ trì, phối hợp các Sở Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Công an tỉnh, UBND thành phố Quy Nhơn rà soát lại hồ sơ vụ việc, xem xét kế hoạch cưỡng chế phá dỡ công trình xây dựng vi phạm, tham mưu đề xuất UBND tỉnh xử lý theo đúng quy định. Tuy nhiên, đến nay chưa thực hiện cưỡng chế phá dỡ công trình vi phạm.

Năm 2018, ông Tấn tiếp tục xây dựng tường rào kiên cố không có giấy phép của cơ quan có thẩm quyền, UBND phường Nhơn Phú đã lập Biên bản vi phạm

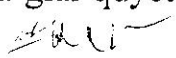
hành chính số 20/BB-VPHC Ngày 21/3/2018. Ngày 19/4/2018, UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 1330/QĐ-XPHC về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng đối với ông Nguyễn Tần với tổng số tiền là **55.000.000 đồng**.

Từ những cơ sở và căn cứ nêu trên, UBND tỉnh Bình Định nhận thấy:

Việc đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Tần theo chỉ đạo của Bộ Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 4769/BTNMT-TTr ngày 05/9/2018 là không thực hiện được vì: Tại thời điểm ông Nguyễn Tần nhận chuyển nhượng các thửa đất thì các loại giấy tờ (*Chứng thư kiến điền, Bản trích lục địa bộ*) chưa được công nhận là một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất.

Các giấy tờ về quyền sử dụng đất ông Nguyễn Tần cung cấp của các thửa đất ông yêu cầu cấp giấy chứng nhận (*Chứng thư kiến điền, Bản trích lục địa bộ*) có mục đích sử dụng là đất ao, ruộng, đất trồng lặt vặt (đất nông nghiệp) nhưng hiện trạng sử dụng hiện nay đã xây dựng nhà ở (*đã chuyển thành đất ở*) không đúng mục đích sử dụng đất theo giấy tờ về quyền sử dụng đất. Hành vi vi phạm đã bị xử phạt nhiều lần và buộc tháo dỡ công trình vi phạm nhưng ông Tần không chấp hành. Căn cứ quy định tại điểm b Khoản 3 Điều 22 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân có vi phạm pháp luật đất đai trước ngày 01/7/2014 thì sẽ xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với điều kiện việc sử dụng đất phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất. Theo bản vẽ quy hoạch ngày 15/4/2015 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt thì vị trí thửa đất ông Tần yêu cầu cấp giấy chứng nhận tại tổ 4 và tổ 7 khu vực 5, phường Nhơn Phú được quy hoạch sử dụng trồng cây xanh, do đó việc sử dụng đất vào mục đích xây nhà ở của ông Tần không phù hợp với quy hoạch sử dụng đất.

Vì vậy, căn cứ theo quy định của pháp luật việc sử dụng đất của ông Nguyễn Tần đối với thửa đất tại tổ 4 và tổ 7 khu vực 5, phường Nhơn Phú, thành phố Quy Nhơn không đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Trên đây là quá trình giải quyết khiếu nại đối với ông Nguyễn Tần, UBND tỉnh thông báo kết quả giải quyết đến Bộ Tài nguyên và Môi trường biết để phối hợp trả lời công dân./. 

Nơi nhận:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ;
- Thanh tra Chính phủ;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Chủ tịch, các PCT.UBND tỉnh;
- Thanh tra tỉnh;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- CVP. UBND tỉnh;
- UBND thành phố Quy Nhơn;
- Lãnh đạo Ban TCD tỉnh; 
- Lưu: VT, BTCD, V.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Trần Châu