

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giải quyết khiếu nại của ông Lê Thoại
(Địa chỉ: Khu phố 1, phường Bồng Sơn, thị xã Hoài Nhơn)
(Lần hai)

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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

Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013 và các Văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Nghị định số 124/2020/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 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;

Xét đơn khiếu nại của ông Lê Thoại (Địa chỉ: Khu phố 1, phường Bồng Sơn, thị xã Hoài Nhơn).

Theo báo cáo của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 69/BC-STNMT ngày 10 tháng 4 năm 2022 và Văn bản số 1317/STNMT-TTRA ngày 25/5/2022 về việc báo cáo kết quả kiểm tra, xác minh và kết quả đối thoại với ông Lê Thoại vào ngày 19/5/2022 với các nội dung:

I. Nội dung khiếu nại:

Khiếu nại Quyết định số 17852/QĐ-UBND ngày 20/12/2021 của Chủ tịch UBND thị xã Hoài Nhơn về việc giải quyết khiếu nại đối với ông liên quan đến giải quyết cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại phường Bồng Sơn, thị xã Hoài Nhơn.

II. Kết quả giải quyết của UBND thị xã Hoài Nhơn:

Ngày 20/12/2021, UBND thị xã Hoài Nhơn ban hành Quyết định số 17852/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của ông Lê Thoại với nội dung:

...Theo Quyết định số 1077/QĐ-UBND ngày 03/4/2019 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất năm 2020 thị xã Hoài Nhơn thì vị trí ông Lê Thoại đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quy hoạch đất ở.

Theo Quy hoạch chung xây dựng đô thị Hoài Nhơn đến năm 2035 được UBND tỉnh Bình Định phê duyệt tại Quyết định số 2185/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 thì vị trí các thửa đất ông Lê Thoại đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quy hoạch vào mục đích đất công cộng. Vị trí này đã được đăng ký vào danh mục các công trình, dự án có thu hồi đất năm 2021 của thị xã Hoài Nhơn được Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua tại Nghị quyết số 23/2020/NQ-HĐND

ngày 06/12/2020 và đã được đăng ký vào Kế hoạch sử dụng đất năm 2021 của thị xã Hoài Nhơn được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1196/QĐ-UBND ngày 06/4/2021. Căn cứ khoản 3 Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, UBND thị xã Hoài Nhơn ban hành Văn bản số 1486/UBND-TNMT ngày 27/8/2021 không thống nhất cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Thoại tại các thửa đất nêu trên vì các thửa đất nêu trên có nguồn gốc do ông Lê Thoại chiếm sử dụng không phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng đã được UBND tỉnh phê duyệt, là đúng theo quy định pháp luật.

Ông Lê Thoại được tiếp tục sử dụng đất nhưng phải giữ nguyên hiện trạng, không được coi nói cho đến khi nhà nước thực hiện thu hồi đất theo quy hoạch, kế hoạch được duyệt.

III. Kết quả kiểm tra, xác minh:

Không đồng ý kết quả giải quyết của Chủ tịch UBND thị xã Hoài Nhơn, ông Lê Thoại gửi đơn khiếu nại đến UBND tỉnh. Chủ tịch UBND tỉnh giao Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, rà soát cụ thể như sau:

1. Nguồn gốc, quá trình sử dụng đất:

Diện tích đất ông Lê Thoại khiếu nại, đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nguồn gốc thuộc một phần vùng đất có tục danh “Bạch Sa” do Nhà nước quản lý và Hợp tác xã Nông nghiệp Bồng Sơn trồng dứa theo dự án Cộng hòa dân chủ Đức trước năm 1985. Theo Sổ mục kê lập năm 1982 và bản đồ địa chính ký duyệt năm 1985, phần diện tích đất ông Lê Thoại khiếu nại thuộc một phần thửa đất số 262, tờ bản đồ số 07, tổng diện tích cả thửa là 48.000,0m², loại đất màu (*đất trồng cây hàng năm khác*), chủ sử dụng đất: Hợp tác xã Nông nghiệp Bồng Sơn.

Năm 1993, Hợp tác xã Nông nghiệp Bồng Sơn bán thanh lý toàn bộ số cây dứa do Hợp tác xã trồng và bán cho nhiều hộ dân để chăm sóc, thu lợi; trong đó có bán một số cây dứa cho gia đình ông Lê Thoại. Theo báo cáo của UBND phường Bồng Sơn và Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Hoài Nhơn: Hợp tác xã Nông nghiệp Bồng Sơn không chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tại thời điểm này, các Hợp tác xã Nông nghiệp (*trên địa bàn thị xã Hoài Nhơn*) chỉ bán cây dứa cho các hộ dân để chăm sóc thu lợi, không chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Thực hiện Nghị định số 64/CP ngày 29/9/1993 của Chính phủ thì một phần vùng đất “Bạch Sa” được cân đối giao quyền sử dụng đất cho một số hộ gia đình, cá nhân (*trong đó có đất ở*). Đối với diện tích đất ông Lê Thoại khiếu nại, tại thời điểm này không đưa vào cân đối giao quyền sử dụng đất cho ông Lê Thoại vì ông Lê Thoại ở chung hộ của ông Lê Hạnh (*cha ông Thoại*) và được cân đối giao quyền sử dụng đất trong hộ ông Lê Hạnh tại 03 thửa đất, tổng diện tích 2.412,0m² (*trong đó có đất ở 200m²*).

Năm 1994, ông Lê Thoại chiếm đất, tự ý chuyển mục đích xây dựng chuồng bò và nhà tạm để ở. Theo Sổ mục kê và bản đồ địa chính ký duyệt năm

1997 thể hiện ông Lê Thoại sử dụng thửa đất số 210P, tờ bản đồ số 10, diện tích 315m^2 (*ghi diện tích đất ở 200m^2 và đất vườn 115m^2*).

Theo Sổ mục kê và bản đồ địa chính (bản đồ VN 2000) ký duyệt năm 2009, thửa đất số 210P nêu trên được chỉnh lý thành thửa đất số 05 thuộc tờ bản đồ số 86, diện tích $110,5\text{m}^2$ (*ghi đất ở*), chủ sử dụng: Hộ ông Lê Thoại và thửa đất số 04 với diện tích $115,7\text{m}^2$ (*ghi đất bằng hàng năm khác*), chủ sử dụng, quản lý: UBND thị trấn Bồng Sơn (*nhưng trên thực tế ông Lê Thoại sử dụng thửa đất số 04 và thửa đất số 05*). Hiện trạng trên diện tích đất ông Lê Thoại đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có 01 ngôi nhà cấp 4 với diện tích xây dựng khoảng $101,4\text{m}^2$, 01 chuồng bò, 01 chuồng gà, 03 cây dừa.

2. Diễn biến quá trình giải quyết:

Ngày 21/5/2020, Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của thị xã Hoài Nhơn nhận được đơn của ông Lê Thoại về việc yêu cầu đo đạc diện tích đất ông đang sử dụng tại các thửa đất số 04, 05 thuộc tờ bản đồ số 86 và một phần diện tích của thửa đất số 164 thuộc tờ bản đồ số 33.

Theo trích lục bản đồ địa chính thửa đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thị xã Hoài Nhơn lập ngày 12/10/2020, ông Lê Thoại sử dụng với diện tích $460,4\text{m}^2$, gồm: Thửa đất số 04 với diện tích $110,6\text{m}^2$, thửa đất số 05 với diện tích $104,5\text{m}^2$ thuộc tờ bản đồ số 86 và diện tích $230,3\text{m}^2$ thuộc một phần thửa đất số 164, tờ bản đồ số 33 (*loại đất trồng cây lâu năm, chủ sử dụng: UBND phường Bồng Sơn*) và một phần diện tích đường đi $15,0\text{m}^2$.

Ngày 22/10/2020, ông Lê Thoại có đơn đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích $460,4\text{m}^2$ nêu trên, ghi do ông bà để lại. UBND phường Bồng Sơn xác nhận nguồn gốc sử dụng đất của ông Lê Thoại là chiếm sử dụng xây dựng chuồng nuôi bò, nhà tạm ở từ sau ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004. Trong quá trình sử dụng từ năm 1994 đến nay, ông Lê Thoại có lần sang thửa đất số 164 thuộc tờ bản đồ số 33, loại đất trồng cây lâu năm do UBND phường Bồng Sơn quản lý và một phần diện tích đất đường đi.

Theo Quyết định số 1077/QĐ-UBND ngày 03/4/2019 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất năm 2020 thị xã Hoài Nhơn thì diện tích đất $460,4\text{m}^2$ ông Lê Thoại đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nằm trong Khu đất quy hoạch đất ở. Theo Quy hoạch chung xây dựng đô thị Hoài Nhơn đến năm 2035 được UBND tỉnh Bình Định phê duyệt tại Quyết định số 2185/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 thì vị trí các thửa đất ông Lê Thoại đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quy hoạch vào mục đích đất công cộng. Căn cứ điểm a khoản 3 Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (*đất thuộc quy hoạch sử dụng đất cho các mục đích quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật Đất đai*), ngày 15/12/2020, Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Hoài Nhơn đã chuyển trả hồ sơ của ông Lê Thoại.

Ngày 24/8/2021, UBND tỉnh Bình Định ban hành Quyết định số 3512/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định đến năm 2035, Quyết định này điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 2185/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND tỉnh; theo đó, diện tích đất 460,4m² ông Lê Thoại đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nằm trong khu đất quy hoạch đất ở mới (*mở rộng đường và quy hoạch lại khu dân cư*), đã được đăng ký vào danh mục các công trình, dự án có thu hồi đất năm 2021 của thị xã Hoài Nhơn được Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua tại Nghị quyết số 23/2020/NQ-HĐND ngày 06/12/2020 và đã được đăng ký vào Kế hoạch sử dụng đất năm 2021 của UBND thị xã Hoài Nhơn được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1196/QĐ-UBND ngày 06/4/2021.

Ngày 21/12/2021, UBND thị xã Hoài Nhơn ban hành Quyết định số 17961/QĐ-UBND về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán chi phí Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu Dịch vụ dân cư dọc sông Lại Giang (*diện tích đất ông Lê Thoại đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nằm trong dự án khu Dịch vụ dân cư dọc sông Lại Giang*).

IV. Kết quả đối thoại:

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Chủ tịch UBND tỉnh tại Văn bản số 20/PC-BTCD ngày 20 tháng 01 năm 2022 và Văn bản số 1944/UBND-TD ngày 14/4/2022 Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường đã kiểm tra, rà soát và chủ trì, phối hợp với Thanh tra tỉnh, UBND thị xã Hoài Nhơn, Ban Tiếp công dân tỉnh và các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức đối thoại với hộ ông Lê Thoại vào ngày 19 tháng 5 năm 2022, kết quả như sau:

- Sau khi nghe ý kiến trình bày của ông Lê Thoại và ý kiến của đại diện các cơ quan, đơn vị tham gia buổi đối thoại, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì buổi đối thoại kết luận: Các thửa đất mà ông Lê Thoại đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 04, 05, tờ bản đồ số 86 và một phần thửa đất số 164 thuộc tờ bản đồ số 33 (bản đồ VN-2000), phường Bồng Sơn, thị xã Hoài Nhơn là không có cơ sở xem xét, giải quyết. Kính đề xuất UBND tỉnh ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại đối với ông Lê Thoại ở khu phố 1, phường Bồng Sơn, thị xã Hoài Nhơn với nội dung: Không công nhận nội dung đơn khiếu nại và công nhận Quyết định số 17852/QĐ-UBND ngày 20/12/2021 của Chủ tịch UBND thị xã Hoài Nhơn về việc giải quyết khiếu nại của ông Lê Thoại là đúng quy định của pháp luật.

- Hộ ông Lê Thoại không đồng ý với kết quả đối thoại.

V. Kết luận:

Qua xem xét nội dung đơn và kết quả kiểm tra, xác minh về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất, quá trình giải quyết của các cơ quan có chức năng, đối chiếu với các quy định của pháp luật và kết quả đối thoại, kết luận:

- Thừa đất số 04, 05 thuộc tờ bản đồ số 86 và một phần thửa đất số 164 thuộc tờ bản đồ số 33 (bản đồ VN-2000), phường Bồng Sơn, thị xã Hoài Nhơn do ông Lê Thoại đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có nguồn gốc là đất nông nghiệp (*thuộc vùng đất Bạch Sa do Nhà nước quản lý và Hợp tác xã Nông nghiệp Bồng Sơn trồng dừa theo dự án Cộng hòa dân chủ Đức trước năm 1985*), ông Lê Thoại lấn chiếm sử dụng, tự ý chuyển mục đích sử dụng đất xây dựng nhà ở thuộc trường hợp phải xin phép theo quy định của pháp luật về đất đai mà chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép; các thửa đất này nằm trong khu đất quy hoạch đất công cộng, đất ở mới (*mở rộng đường và quy hoạch lại Khu dân cư*) đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1077/QĐ-UBND ngày 03/4/2019, Quyết định số 2185/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 và Quyết định số 3512/QĐ-UBND ngày 24/8/2021, được đăng ký vào Danh mục các công trình, dự án có thu hồi đất của thị xã Hoài Nhơn được Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua tại Nghị quyết số 23/2020/NQ-HĐND ngày 06/12/2020 và Nghị quyết số 29/2021/NQ-HĐND (*trường hợp thu hồi đất quy định tại Điều 62 Luật Đất đai*).

Căn cứ tại khoản 2 Điều 101 Luật Đất đai 2013 quy định về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: *Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này nhưng đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004, không vi phạm pháp luật về đất đai, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với nơi đã có quy hoạch thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và điểm a khoản 3 Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định: Trường hợp lấn, chiếm đất chưa sử dụng hoặc tự ý chuyển mục đích sử dụng đất...thuộc quy hoạch sử dụng đất cho các mục đích quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật Đất đai thì Nhà nước thu hồi đất trước khi thực hiện dự án, công trình đó. Người đang sử dụng đất vi phạm được tạm thời sử dụng cho đến khi Nhà nước thu hồi đất, nhưng phải giữ nguyên hiện trạng đang sử dụng đất và phải kê khai đăng ký đất đai theo quy định và khoản 18 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 5 Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định về diện tích đất ở được công nhận đối với trường hợp được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, UBND thị xã Hoài Nhơn không thống nhất cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Lê Thoại là đúng quy định của pháp luật.*

Việc ông Lê Thoại đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với các thửa đất số 04, 05 thuộc tờ bản đồ số 86 và một phần thửa đất số 164 thuộc tờ bản đồ số 33 (bản đồ VN-2000), phường Bồng Sơn, thị xã Hoài Nhơn là không có cơ sở xem xét, giải quyết.

- Chủ tịch UBND thị xã Hoài Nhơn ban hành Quyết định số 17852/QĐ-UBND ngày 20/12/2021 về việc giải quyết khiếu nại của ông Lê Thoại là đúng quy định của pháp luật.

Từ những nhận định và căn cứ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Công nhận và giữ nguyên nội dung Quyết định số 17852/QĐ-UBND ngày 20/12/2021 của Chủ tịch UBND thị xã Hoài Nhơn về việc giải quyết khiếu nại của ông Lê Thoại ở Khu phố 1, phường Bồng Sơn, thị xã Hoài Nhơn.

Điều 2. UBND thị xã Hoài Nhơn tổ chức công bố và giao Quyết định này đến ông Lê Thoại trong thời hạn 07 ngày (*kể từ ngày ban hành Quyết định*) để thi hành.

Điều 3. Trong thời hạn Luật định, ông Lê Thoại 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 Thoại chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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;
- Ban Nội chính Tỉnh ủy;
- 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 TCD tỉnh;
- Lưu: VT, TTTH, HSVV-TD, V.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Tuấn Thanh