

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc giải quyết khiếu nại của bà Trần Thị Bảo Hoa.
Địa chỉ: Số 16/15 đường Hoàng Văn Thụ, phường Quang Trung,
thành phố Quy Nhơn.
(lần hai)**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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

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 bà Trần Thị Bảo Hoa ở số 16/15 đường Hoàng Văn Thụ, phường Quang Trung, thành phố Quy Nhơn.

Theo báo cáo của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 03/BC-STNMT ngày 03 tháng 01 năm 2023 về kết quả kiểm tra, xác minh; Văn bản số 410/STNMT-TTRA ngày 23 tháng 02 năm 2023 về kết quả đối thoại; Văn bản số 01/BC-TCT ngày 25 tháng 7 năm 2023 của Tổ công tác liên ngành của tỉnh về kết quả rà soát toàn bộ hồ sơ vụ việc và đề xuất giải quyết khiếu nại của bà Trần Thị Bảo Hoa, với các nội dung sau đây:

I. Nội dung khiếu nại:

Yêu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với toàn bộ phần diện tích 197,2m² và không phải nộp tiền sử dụng đất.

II. Kết quả giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Quy Nhơn:

Ngày 06 tháng 10 năm 2022, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Quy Nhơn ban hành Quyết định số 8330/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại lần đầu đối với bà Trần Thị Bảo Hoa ở số 16/15 đường Hoàng Văn Thụ, phường Quang Trung, thành phố Quy Nhơn, theo đó: “Không công nhận toàn bộ nội dung đơn của bà Trần Thị Bảo Hoa, vì: Ông Lâm Thanh An và bà Trần Thị Bích Ngọc được Ủy ban nhân dân thành phố Quy Nhơn cấp Giấy phép số 05/GP-UB ngày 18 tháng 01 năm 1991 về việc xây dựng nhà ở theo Quyết định số 2870/QĐ-UB của Ủy ban nhân dân tỉnh với diện tích 91m². Ngày 20 tháng 02 năm 1991, ông An và bà Ngọc đã chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên cho bà Trần Thị Bảo Hoa bằng Giấy viết tay. Do đó, căn cứ quy định tại điểm g khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai và khoản 5 Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ thì phần diện tích đất trên được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.



Đối với phần diện tích đất tăng, nếu phù hợp quy hoạch, không có tranh chấp thì được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 22 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ và nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 6 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất”.

III. Kết quả kiểm tra, xác minh về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất:

Không đồng ý kết quả giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Quy Nhơn, bà Trần Thị Bảo Hoa gửi đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh giao các cơ quan chức năng của tỉnh kiểm tra, xác minh và rà soát hồ sơ, kết quả như sau:

Ngày 18 tháng 01 năm 1991, Ủy ban nhân dân thành phố Quy Nhơn cấp Giấy phép số 05/GP-UB (kèm theo sơ đồ, vị trí kích thước, chỉ giới xây dựng) cho phép ông Lâm Thanh An và vợ là bà Trần Thị Bích Ngọc được xây dựng nhà ở tại lô đất số B15 thuộc Khu quy hoạch dân cư tự xây cất khu vực 4, phường Quang Trung, thành phố Quy Nhơn, diện tích xây dựng: $(5m \times 7m) + (14m \times 4m) = 91m^2$.

Ngày 20 tháng 02 năm 1991, ông An và bà Ngọc chuyển nhượng lô đất số B15 nêu trên cho bà Trần Thị Bảo Hoa (em gái của bà Ngọc) bằng Giấy viết tay; bà Hoa xây dựng nhà ở vào tháng 3 năm 1991 (Ủy ban nhân dân phường Quang Trung đã mời ông Lâm Thanh An và bà Trần Thị Bích Ngọc làm việc, xác nhận lại việc chuyển nhượng lô đất số B15 nêu trên, có Giấy cam kết kèm theo).

Theo Bản đồ địa chính đo đạc năm 2000: Lô đất trên thuộc thửa đất số 166, tờ bản đồ số 24, diện tích $198,8m^2$, đứng tên chủ sử dụng: Bà Trần Thị Bảo Hoa.

Theo Sơ đồ xác định quy hoạch do Ủy ban nhân dân phường Quang Trung xác nhận ngày 23 tháng 3 năm 2022: Thửa đất bà Hoa đang sử dụng có diện tích là $197,2m^2$ (tăng so với Giấy phép số 05/GP-UB ngày 18 tháng 01 năm 1991 là $106,2m^2$).

Đối chiếu Sơ đồ, vị trí, kích thước, chỉ giới xây dựng theo Giấy phép số 05/GP-UB với Sơ đồ xác định quy hoạch ngày 23 tháng 3 năm 2022 (đã được bà Trần Thị Bảo Hoa thống nhất ký tên) thể hiện bà Hoa đang sử dụng với diện tích $197,2m^2$ (gồm: $91m^2$ đất cấp theo Giấy phép số 05/GP-UB ngày 18 tháng 01 năm 1991 và $106,2m^2$ đất tăng thêm); Ủy ban nhân dân phường Quang Trung xác nhận phần diện tích $106,2m^2$ đất tăng thêm từ tháng 3 năm 1991, như sau:

- Diện tích $59,8m^2$ nằm ở phía Bắc lô đất do bà Trần Thị Bảo Hoa lấn chiếm đất quy hoạch chưa thực hiện phân lô của Nhà nước (trong Sơ đồ đất, kèm theo Giấy phép số 05/GP-UB là phần đất quy hoạch tiếp), trong đó diện tích xây dựng nhà là $14m \times 0,4m = 5,6m^2$.

- Diện tích $17,4m^2$ nằm ở phía Nam lô đất do bà Trần Thị Bảo Hoa lấn chiếm đất quy hoạch chưa thực hiện phân lô của Nhà nước (trong Sơ đồ đất, kèm theo Giấy phép số 05/GP-UB là lô đất số 14).

gsk

- Diện tích 29m² nằm ở phía Tây lô đất do bà Trần Thị Bảo Hoa lấn chiếm đất quy hoạch đường đi (trong Sơ đồ đất, kèm theo Giấy phép số 05/GP-UB là Đường quy hoạch).

Đối với phần diện tích 106,2m² tăng thêm nêu trên: Từ tháng 3 năm 1991 đến nay, Nhà nước không phân lô để giao cho tổ chức, cá nhân nào; không có Thông báo hay Quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; quá trình sử dụng đất có vi phạm pháp luật đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 (có hành vi lấn, chiếm đất).

Toàn bộ thửa đất 166, tờ bản đồ số 24, diện tích 197,2m²: Nhà ở như hiện trạng hiện nay, do bà Trần Thị Bảo Hoa tự xây dựng vào tháng 3 năm 1991, không bị xử lý vi phạm hành chính; hiện trạng toàn bộ thửa đất có tường xi măng bao xung quanh, không tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng.

IV. Kết quả đối thoại:

Thừa ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường đã chủ trì, phối hợp với Thanh tra tỉnh, Ban Tiếp công dân tỉnh, Ủy ban nhân dân thành phố Quy Nhơn và các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức đối thoại với bà Trần Thị Bảo Hoa vào ngày 17 tháng 02 năm 2023, kết quả như sau:

- Tại buổi đối thoại đại diện các cơ quan tham dự thống nhất với kết quả kiểm tra, xác minh và đề xuất giải quyết khiếu nại đối với bà Trần Thị Bảo Hoa, theo đó: *Việc bà Trần Thị Bảo Hoa khiếu nại yêu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 166, tờ bản đồ số 24, diện tích 197,2m² và không phải nộp tiền sử dụng đất là không có cơ sở để xem xét, vì:*

- *Bà Trần Thị Bảo Hoa nhận chuyển nhượng thửa đất số 166 nêu trên của vợ chồng ông Lâm Thanh An, bà Trần Thị Bích Ngọc, có Giấy phép xây dựng số 05/GP-UB ngày 18 tháng 01 năm 1991 của Ủy ban nhân dân thành phố Quy Nhơn cấp cho ông An, bà Ngọc (diện tích thể hiện trong Giấy phép xây dựng là 91m²); Giấy phép xây dựng nêu trên là một trong các loại Giấy tờ theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 và khoản 5 Điều 18 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai 2013. Do đó, hộ bà Hoa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích 91m² này.*

- *Đối với phần diện tích 106,2m² bà Hoa đang sử dụng, nằm ngoài Giấy phép xây dựng số 05/GP-UB ngày 18 tháng 01 năm 1991 của Ủy ban nhân dân thành phố Quy Nhơn, nếu phù hợp quy hoạch và không có tranh chấp thì được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nộp tiền sử dụng đất theo quy định.*

- Bà Trần Thị Bảo Hoa không thống nhất với kết quả giải quyết nêu trên.

V. Kết luận:

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

- Không công nhận toàn bộ nội dung đơn của bà Trần Thị Bảo Hoa yêu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với toàn bộ phần diện tích 197,2m² và không phải nộp tiền sử dụng đất.

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Quy Nhơn ban hành Quyết định số 8330/QĐ-UBND ngày 06 tháng 10 năm 2022 về việc giải quyết khiếu nại lần đầu đối với bà Trần Thị Bảo Hoa là đúng quy định.

Từ những nhận định và căn cứ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Công nhận và giữ nguyên nội dung Quyết định số 8330/QĐ-UBND ngày 06 tháng 10 năm 2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Quy Nhơn về việc giải quyết khiếu nại lần đầu đối với bà Trần Thị Bảo Hoa ở số 16/15 đường Hoàng Văn Thụ, phường Quang Trung, thành phố Quy Nhơn.

Điều 2. Giao Ủy ban nhân dân thành phố Quy Nhơn tổ chức công bố và giao Quyết định này đến bà Trần Thị Bảo Hoa trong thời hạn 07 ngày (*kể từ ngày ban hành Quyết định*) để thi hành.

Điều 3. Trong thời hạn Luật định, bà Trần Thị Bảo Hoa 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 Ủy ban nhân dân tỉnh, Chánh Thanh tra tỉnh, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Quy Nhơn, Thủ trưởng các đơn vị, cá nhân có liên quan và bà Trần Thị Bảo Hoa 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;
- Ủy ban MTTQ Việt Nam;
- CT và PCTTT Nguyễn Tuấn Thanh;
- Ban Nội chính Tỉnh ủy;
- Ban Pháp chế HĐND tỉnh;
- Các Sở: TP, XD, TC;
- UBND thành phố Quy Nhơn (02 bản);
- Hội Nông dân, Hội Luật gia;
- CVP và PVP-TD;
- Ban TCD tỉnh;
- Lưu: VT, HSVV-TD. 

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Tuấn Thanh