ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 7397 /UBND-TD V/v trả lời Đơn kiến nghị của công dân	*Bình Định, ngày 09 tháng 10 năm 2023*

Kính gửi: Ông Trần Quang Vinh, bà Mang Thị Tuyết Trang, ông Lưu Minh Nhất và bà Phạm Thị Như Hoa ở số 04 - 10 đường Mai Hắc Đế, thành phố Quy Nhơn.

Ủy ban nhân dân tỉnh nhận được Đơn đề ngày 26 tháng 6 năm 2023 của 04 ông, bà với nội dung: Kiến nghị xem xét, giải quyết cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu tiền sử dụng đất ở theo trường hợp giao đất trái thẩm quyền theo khoản 1 Điều 23 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ quy định về giao đất trái thẩm quyền: "*...tổ chức được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để sử dụng nhưng đã tự phân phối, bố trí cho cán bộ, công nhân viên, xã viên, để sử dụng làm nhà ở và các mục đích khác*"; vì được Công ty Lương thực Bình Định có Quyết định phân nhà ở cho 04 hộ gia đình vào năm 1993 và năm 1994; việc Ủy ban nhân dân tỉnh thu tiền sử dụng đất theo giá thị trường 55.000.000đồng/m^2 tại Quyết định số 2092/QĐ-UBND ngày 27 tháng 6 năm 2022 là quá cao. Trên cơ sở kết quả kiểm tra, rà soát toàn bộ hồ sơ vụ việc, các quy định của pháp luật liên quan và đề xuất của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 188/BC-STNMT ngày 26 tháng 9 năm 2023; Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh có ý kiến như sau:

1. Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất và diễn biến sự việc:

Diện tích đất do hộ ông Lưu Minh Nhất, hộ bà Mang Thị Tuyết Trang (*chồng là ông Vũ Tiến Dũng*), hộ ông Trần Quang Vinh và hộ bà Phạm Thị Như Hoa (*chồng là ông Nguyễn Khắc Sơn*) sử dụng tại các số nhà 04 - 10 đường Mai Hắc Đế, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn, có nguồn gốc thuộc diện tích 17.161,66m^2 đất của Công ty Lương thực Bình Định được Ủy ban nhân dân tỉnh giao đất tại Quyết định số 518/QĐ-UB ngày 11 tháng 11 năm 1989 để xây dựng Nhà máy xay gạo xuất khẩu Quy Nhơn.

Năm 1993 và năm 1994, Công ty Lương thực Bình Định phân nhà ở cho các hộ gia đình: Vũ Tiến Dũng với diện tích 90m^2 (*Quyết định số 160/QĐ-LT ngày 30 tháng 12 năm 1993*), ông Nguyễn Khắc Sơn (*Quyết định số 291/QĐ-LT ngày 30 tháng 12 năm 1993, không ghi diện tích*), ông Trần Quang Vinh với diện tích 43m^2 (*Quyết định 97/QĐ-LT ngày 30 tháng 11 năm 1993*) và ông Lưu Minh Nhất với diện tích 17,5m^2 (*Quyết định 29/QĐ-LT ngày 30 tháng 9 năm 1994, có Biên bản bàn giao nhà ở ngày 01 tháng 8 năm 1994 của Nhà máy xay gạo xuất khẩu Quy Nhơn, gồm: 01 phòng có diện tích 17,5m^2, hè có diện tích 5,25m^2 và bếp có diện tích 4m^2*).

Đến năm 1996, căn cứ Chỉ thị 245/TTg ngày 22 tháng 4 năm 1996 của Thủ tướng Chính phủ và Thông tư số 856/LB-ĐC-TC ngày 22 tháng 7 năm 1996 của Liên Bộ Tổng cục Địa chính - Tài chính về việc hướng dẫn các tổ chức trong nước lập hồ sơ thuê đất và nộp tiền thuê đất, Ngày 15 tháng 12 năm 1996, Công ty Lương thực Bình Định có Đơn xin thuê đất đối với diện tích 17.161,66m^2 nêu trên.

Ngày 07 tháng 12 năm 1999, Công ty Lương thực Bình Định và Nhà máy xay gạo xuất khẩu Quy Nhơn (*trực thuộc Công ty Lương thực Bình Định*) lập Biên bản định giá thanh lý nhà ở thủ kho của Nhà máy, với nội dung: "*Hiện trạng nhà cấp 4 xây dựng hơn 10 năm, tường gạch, mái ngói, rui mè, dòn tay mục nát, trời mưa bị dột ướt. Diện tích ngôi nhà 75,9m^2 chia làm 3 ngăn, mỗi ngăn có diện tích sử dụng (25,3m^2, 24,6m^2 và 26m^2). Hội đồng xem xét định giá bán 6.633.000 đồng. Việc tổ chức bàn giao cho Nhà máy xay gạo xem xét giải quyết cho 03 đồng chí (Nguyễn Khắc Sơn, Vũ Tiến Dũng, Lưu Minh Nhất) là công nhân viên chức của Nhà máy đã có đơn xin mua để tu sửa ở tạm trong thời gian chưa có đất cất nhà… Việc thu tiền sử dụng đất của các hộ giao cho Nhà máy căn cứ diện tích sử dụng tính theo đơn giá của Cục thuế để thu hàng quý hoặc năm. Bình lại số tiền mà đơn vị đã nộp cho Ngân sách*". Các hộ đã nộp tiền bán hóa giá vật liệu xây dựng nhà ở (*có Phiếu thu của Nhà máy xay gạo xuất khẩu Quy Nhơn*).

Ngày 14 tháng 01 năm 2000, Nhà máy xay gạo xuất khẩu Quy Nhơn (*Bên A*) ký Hợp đồng số 85/HĐ-LT với ông Lưu Minh Nhất (*Bên B*) về việc thuê đất Nhà máy với diện tích đất 87,6m^2 để sử dụng làm nhà ở tập thể, số tiền ông Nhất phải nộp là 105200 đồng/năm; ký Hợp đồng số 86/HĐ-LT với ông Vũ Tiến Dũng (*Bên B*) với diện tích đất 92,4m^2, số tiền ông Dũng phải nộp là 110900đồng/năm. Theo Hợp đồng thể hiện: *Bên B nộp tiền thuê đất cho Nhà máy 02 kỳ vào cuối tháng 06 và tháng 12 năm 2000, khi nào Nhà nước có nhu cầu sử dụng đất hoặc luật thuế thay đổi về giá đất thì Bên A sẽ thông báo cho bên B biết để thực hiện. Hợp đồng này có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2000*; đối với ông Trần Quang Vinh và ông Nguyễn Khắc Sơn bị thất lạc Hợp đồng thuê đất. Hộ ông Lưu Minh Nhất, hộ bà Mang Thị Tuyết Trang (*chồng là ông Vũ Tiến Dũng*), hộ ông Trần Quang Vinh và hộ bà Phạm Thị Như Hoa (*chồng là ông Nguyễn Khắc Sơn*) đã nộp tiền thuê đất cho Nhà máy từ năm 2000 đến năm 2005 (*có các Phiếu thu*).

Ngày 10 tháng 7 năm 2000, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định số 2124/QĐ-UB về việc cho Công ty Lương thực Bình Định thuê đất với diện tích 17.161,66m^2 đất đang sử dụng để làm Nhà máy xay gạo xuất khẩu Quy Nhơn. Đến ngày 17 tháng 3 năm 2008, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định số 144/QĐ-UBND về việc thu hồi diện tích 17.161,66m^2 đất đã cho Công ty Lương thực Bình Định thuê, lý do thu hồi: *Đơn vị sử dụng đất không đúng mục đích*. Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh đã phối hợp với Ủy ban nhân dân

phường Ghềnh Ráng kiểm kê tài sản, trong đó có 04 hộ dân nhưng các hộ dân nhiều lần cản trở không cho kiểm kê tài sản và có Đơn xin được tồn tại trên diện tích đất đang ở.

Qua xem xét kiến nghị, điều kiện, hoàn cảnh của 04 hộ dân và đề xuất của các cơ quan chức năng liên quan, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định số 1169/QĐ-UBND ngày 05 tháng 4 năm 2019 về việc điều chỉnh diện tích đất thu hồi tại Quyết định số 144/QĐ-UBND ngày 17 tháng 3 năm 2008, từ 17.161,66m^2 thành 16.745,66m^2 (*giảm 416m^2 để giao cho 04 hộ nêu trên sử dụng*) và giao Sở Tài nguyên và Môi trường chỉnh lý hồ sơ địa chính khu đất nêu trên; đồng thời, giao Ủy ban nhân dân thành phố Quy Nhơn thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân theo quy định.

2. Về việc thu tiền sử dụng đất và kết quả giải quyết Đơn kiến nghị của 04 hộ nêu trên:

Trên cơ sở đề xuất của Ủy ban nhân dân thành phố Quy Nhơn tại Tờ trình số 54/TTr-UBND ngày 17 tháng 3 năm 2022, Ủy ban nhân dân tỉnh có Văn bản số 2092/UBND-TH ngày 21 tháng 4 năm 2022 giao Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan xác định giá đất ở để giao đất có thu tiền sử dụng đất cho 04 hộ dân theo quy định.

Ngày 20 tháng 6 năm 2022, Sở Tài chính có Tờ trình số 278/TTr-STC, với nội dung: "*...Sau khi khảo sát giá đất ở thị trường của các lô đất khu vực lân cận thời điểm hiện nay thì giá đất ở khu vực này nằm ở mức 55.000.000 đồng/m^2. Do đó, trên cơ sở ý kiến thống nhất của Hội đồng thẩm định giá đất của tỉnh, Sở Tài chính đề xuất giá đất ở để giao đất có thu tiền sử dụng đất cho 04 hộ là 55.000.000 đồng/m^2*" được Ủy ban nhân dân tỉnh thống nhất ban hành Quyết định số 2029/QĐ-UBND ngày 27 tháng 6 năm 2022, về việc phê duyệt giá đất ở để giao đất có thu tiền sử dụng đất cho 04 hộ dân nêu trên là 55.000.000đồng/m^2.

Không đồng ý đơn giá 55.000.000đồng/m^2, 04 hộ nêu trên có đơn kiến nghị xem xét giá đất theo đơn giá năm 1993 hoặc theo đơn giá đất ở tại thời điểm Nhà nước chấp thuận cho 04 hộ dân sử dụng đất vào năm 2008.

Trên cơ sở kết quả kiểm tra, rà soát hồ sơ và các quy định của pháp luật; kết quả đối thoại với 04 hộ dân và đề xuất giải quyết vụ việc của Thanh tra tỉnh tại Văn bản số 105/TTT-P3 ngày 21 tháng 02 năm 2023 và Văn bản số 242/TTT-P3 ngày 03 tháng 4 năm 2023. Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Văn bản số 2021/UBND-TD ngày 07 tháng 4 năm 2023 giải quyết trả lời việc kiến nghị của 04 hộ dân, với nội dung: "*Các lô đất do 04 hộ dân nêu trên đang sử dụng có vị trí nằm tiếp giáp mặt tiền đường Mai Hắc Đế, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn; hiện trạng đã có nhà trên đất, đã được đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng hoàn chỉnh, nền đất ngang bằng so với đường giao thông, thuộc dân cư hiện hữu.*

Qua kết quả khảo sát giá đất ở thị trường của các lô đất khu vực lân cận tại thời điểm và trên cơ sở ý kiến thống nhất của Hội đồng thẩm định giá đất của tỉnh, Sở Tài chính đã đề xuất giá đất ở để giao đất có thu tiền sử dụng đất cho 04 hộ nêu trên là 55.000.000 đồng/m^2 được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2029/QĐ-UBND ngày 27 tháng 6 năm 2022 là đúng theo khoản 3 Điều 108 Luật đất đai, quy định: Thời điểm tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là thời điểm Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất.

Do đó, việc kiến nghị xem xét giá đất theo đơn giá năm 1993 hoặc theo đơn giá đất ở tại thời điểm Nhà nước chấp thuận cho 04 hộ dân sử dụng đất vào năm 2008 của ông Trần Quang Vinh, bà Mang Thị Tuyết Trang, ông Lưu Minh Nhất và bà Phạm Thị Như Hoa là không có cơ sở để xem xét, giải quyết".

Sau đó, 04 hộ nêu trên tiếp tục có Đơn kiến nghị xem xét, giải quyết cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu tiền sử dụng đất ở theo trường hợp giao đất trái thẩm quyền theo khoản 1 Điều 23 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, quy định tại về giao đất trái thẩm quyền: "*...tổ chức được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để sử dụng nhưng đã tự phân phối, bố trí cho cán bộ, công nhân viên, xã viên, để sử dụng làm nhà ở và các mục đích khác*"; vì được Công ty Lương thực Bình Định có Quyết định phân nhà ở cho 04 hộ gia đình vào năm 1993 và năm 1994. Đồng thời, xem xét lại việc Ủy ban nhân dân tỉnh thu tiền sử dụng đất theo giá thị trường 55.000.000đồng/m^2 tại Quyết định số 2092/QĐ-UBND ngày 27 tháng 6 năm 2022 là quá cao.

Qua kết quả kiểm tra, rà soát toàn bộ hồ sơ vụ việc, báo cáo đề xuất của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 188/BC-STNMT ngày 26 tháng 9 năm 2023, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh kết luận việc kiến nghị nêu trên của 04 hộ là không có cơ sở để xem xét, giải quyết; vì:

Trường hợp sử dụng đất của 04 hộ đã được Nhà máy xay gạo xuất khẩu Quy Nhơn (*thuộc Công ty Lương thực Bình Định*) ký Hợp đồng cho thuê đất vào năm 2000. Hộ ông Lưu Minh Nhất, hộ bà Mang Thị Tuyết Trang (*chồng là ông Vũ Tiến Dũng*), hộ ông Trần Quang Vinh và hộ bà Phạm Thị Như Hoa (*chồng là ông Nguyễn Khắc Sơn*) đã trả tiền thuê đất hàng năm, không thuộc trường hợp được Công ty Lương thực Bình Định bố trí ở có thu tiền sử dụng đất và không có Giấy tờ chứng minh đã nộp tiền sử dụng đất để được sử dụng đất. Do đó, 04 hộ không thuộc trường hợp giao đất không đúng thẩm quyền theo khoản 1 Điều 23 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ.

Diện tích đất 04 hộ sử dụng thuộc diện tích 17.161,66m^2 được Ủy ban nhân dân tỉnh cho Công ty Lương thực Bình Định thuê đất tại Quyết định số 2124/QĐ-UB ngày 10 tháng 7 năm 2000, đã được Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định số 144/QĐ-UBND ngày 17 tháng 3 năm 2008 thu hồi đất với lý do Công ty Lương thực Bình Định sử dụng đất không đúng mục đích. 04 hộ

nhiều lần có Đơn xin được tồn tại trên diện tích đất đang ở, được Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét điều chỉnh Quyết định thu hồi đất và đồng ý giao đất có thu tiền sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 04 hộ gia đình theo đúng quy định pháp luật.

Ngày 07 tháng 4 năm 2023, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh đã có Văn bản số 2021/UBND-TD giải quyết trả lời Đơn của 04 hộ dân kiến nghị xem xét giá đất theo đơn giá năm 1993 hoặc theo đơn giá đất ở tại thời điểm Nhà nước chấp thuận cho 04 hộ dân sử dụng đất vào năm 2008 là không có cơ sở để xem xét, giải quyết; Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt giá đất ở để giao đất có thu tiền sử dụng đất với đơn giá 55.000.000đồng/m^2 tại Quyết định số 2029/QĐ-UBND ngày 27 tháng 6 năm 2022 là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 108 Luật Đất đai: "*Thời điểm tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là thời điểm Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất*".

Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh trả lời cho ông Trần Quang Vinh, bà Mang Thị Tuyết Trang, ông Lưu Minh Nhất và bà Phạm Thị Như Hoa biết, thực hiện./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Thường trực Tỉnh ủy (b/c);
- Thường trực HĐND tỉnh (b/c);
- Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh (b/c);
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh (b/c);
- CT và PCTTT Nguyễn Tuấn Thanh;
- Ban Nội chính Tỉnh ủy;
- Ban Pháp chế HĐND tỉnh;
- Thanh tra tỉnh;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- CVP và PVP-TD;
- Ban Tiếp công dân tỉnh;
- Lưu: VT, K16, HSVV-TD.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Tuấn Thanh