

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giải quyết khiếu nại với ông Nguyễn Chí Tranh
(Địa chỉ: Khu phố Định An, thị trấn Vĩnh Thạnh, huyện Vĩnh Thạnh)
(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 ông Nguyễn Chí Tranh (Địa chỉ: Khu phố Định An, thị trấn Vĩnh Thạnh, huyện Vĩnh Thạnh).

Theo báo cáo của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 196/BC-STNMT ngày 06/10/2023, Văn bản số 3622/STNMT-TTRA ngày 23/10/2023 về việc báo cáo kết quả kiểm tra, xác minh và kết quả đối thoại với ông Nguyễn Chí Tranh với các nội dung:

I. Nội dung khiếu nại:

Khiếu nại việc UBND huyện Vĩnh Thạnh ban hành Quyết định số 268/QĐ-UBND ngày 14/3/2023 thu hồi 99.786,8m² đất, tại thửa đất số 1075, tờ bản đồ địa chính số 02, xã Vĩnh Thịnh, do UBND huyện Vĩnh Thạnh cho ông thuê để xây dựng Khu du lịch nghỉ dưỡng suối Nước nóng Vĩnh Thạnh (theo Quyết định số 53/QĐ-UBND ngày 02/02/2015) và Quyết định số 334/QĐ-UBND ngày 27/3/2023 thu hồi Giấy chứng nhận số CH00557 ngày 03/6/2015 là không thực tế và trái pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của gia đình ông, ông yêu cầu thu hồi lại 03 quyết định nêu trên.

II. Kết quả giải quyết của UBND huyện Vĩnh Thạnh:

Ngày 16/5/2023, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Thạnh ban hành Quyết định số 957/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại lần đầu của ông Nguyễn Chí Tranh, với nội dung:

- Không công nhận nội dung đơn khiếu nại ngày 03/4/2023 của ông Nguyễn Chí Tranh. Công nhận và giữ nguyên nội dung Quyết định số 268/QĐ-UBND ngày 14/3/2023 của UBND huyện về việc thu hồi 99.786,8m² đất tại thửa đất số 1075, tờ bản đồ địa chính số 02, xã Vĩnh Thịnh do cho thuê đất không đúng thẩm quyền và Quyết định số 334/QĐ-UBND ngày 27/3/2023 của UBND huyện về việc thu hồi Giấy chứng nhận của ông Nguyễn Chí Tranh, thường trú tại khu phố Định An, thị trấn Vĩnh Thạnh, huyện Vĩnh Thạnh, tỉnh Bình Định.

- Giao Hội đồng và Tổ giúp việc theo Quyết định số 813/QĐ-UBND ngày 24/4/2023 của UBND huyện tập trung kiểm tra, xác định giá trị còn lại của tài sản

gắn liền với đất đã tạo lập hợp pháp để có cơ sở bồi thường cho ông Nguyễn Chí Tranh theo quy định.

Không đồng ý kết quả giải quyết của Chủ tịch UBND huyện Vĩnh Thạnh, ông Nguyễn Chí Tranh 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:

III. Kết quả kiểm tra, xác minh:

1. Quá trình giải quyết cho thuê đất.

Năm 2012 và ngày 15/6/2013, ông Nguyễn Chí Tranh có đơn xin thuê diện tích đất 110.605m² thuộc Tiểu khu 211, tại thôn Vĩnh Trường, xã Vĩnh Thịnh, huyện Vĩnh Thạnh để xây dựng Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng suối Nước nóng Vĩnh Thịnh. Ngày 14/01/2014, UBND huyện Vĩnh Thạnh có Văn bản số 20/UBND-VP: Giới thiệu địa điểm để ông Nguyễn Chí Tranh chuẩn bị đầu tư xây dựng Khu du lịch nghỉ dưỡng suối Nước nóng Vĩnh Thạnh, với tổng diện tích 110.605m², gồm 78 thửa đất, tờ bản đồ số 02, xã Vĩnh Thịnh.

Ngày 10/12/2014, ông Nguyễn Chí Tranh có đơn xin thuê diện tích 104.173m², (*giảm diện tích 6.432m², so với diện tích ông Tranh xin thuê đất ban đầu: 110.605m²*). Ngày 02/02/2015, UBND huyện Vĩnh Thạnh ban hành Quyết định số 53/QĐ-UBND về việc cho ông Nguyễn Chí Tranh (*thường trú: Thôn Đaktra, xã Vĩnh Kim, huyện Vĩnh Thạnh*) thuê 104.173m² đất, tại 67 thửa đất, thuộc tờ bản đồ địa chính số 02 xã Vĩnh Thịnh để sử dụng vào mục đích xây dựng Khu du lịch nghỉ dưỡng suối nước Nóng Vĩnh Thạnh, địa điểm: Thôn Vĩnh Trường, xã Vĩnh Thịnh, huyện Vĩnh Thạnh; thời hạn cho thuê đất 50 năm, kể từ ngày ký Quyết định; hình thức thuê đất: Trả tiền thuê đất hàng năm.

Ngày 25/3/2015, phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Vĩnh Thạnh (*Bên cho thuê đất*) ký Hợp đồng thuê đất số 01/HĐ-TNMT cho ông Nguyễn Chí Tranh (*Bên thuê đất*) thuê diện tích đất 104.173m² để xây dựng Khu du lịch nghỉ dưỡng suối Nước nóng Vĩnh Thạnh; thời gian cho thuê 50 năm, kể từ ngày 02/02/2015 đến ngày 02/02/2065. Đơn giá thuê đất: 352 đồng/m²/năm, thời gian ổn định đơn giá thuê đất: Kể từ ngày 02/02/2015 đến ngày 31/01/2020 (*theo Thông báo số 71/TB-CCT ngày 17/3/2015 của Chi cục Thuế huyện Vĩnh Thạnh*).

Ngày 20/5/2015, phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Vĩnh Thạnh phối hợp với UBND xã Vĩnh Thịnh tiến hành lập Biên bản giao 67 thửa đất trên thực địa cho ông Nguyễn Chí Tranh thuê. Ngày 03/6/2015, UBND huyện Vĩnh Thạnh cấp Giấy chứng nhận số CH00557 cho ông Nguyễn Chí Tranh đối với thửa đất số 1075, tờ bản đồ số 02, diện tích 104.173m² tại thôn Vĩnh Trường, xã Vĩnh Thịnh, huyện Vĩnh Thạnh; mục đích sử dụng: Xây dựng Khu du lịch nghỉ dưỡng suối Nước nóng; thời hạn sử dụng 50 năm; nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

Ngày 30/10/2018, UBND huyện Vĩnh Thạnh ban hành Quyết định số 1829/QĐ-UBND phê duyệt điều chỉnh, bổ sung Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, dự án xây dựng khu du lịch nghỉ dưỡng suối Nước nóng Vĩnh Thạnh; mục

đích sử dụng đất: 110.605m² (xây dựng dự án: 84.974m²; Cây xanh, đường nội bộ: 25.631m²), 29 hạng mục công trình (Quyết định này thay thế Quyết định số 1045/QĐ-UBND ngày 13/6/2014 của UBND huyện Vĩnh Thạnh).

Ngày 18/3/2019, UBND huyện Vĩnh Thạnh ban hành Quyết định số 247/QĐ-UBND phê duyệt điều chỉnh một phần nội dung tại Quyết định số 1829/QĐ-UBND ngày 30/10/2018 của UBND huyện Vĩnh Thạnh; điều chỉnh diện tích và mục đích sử dụng đất: Từ diện tích 110.605m² thành 104.173m²; giảm 04 hạng mục công trình (còn 25 hạng mục). Lý do điều chỉnh: cho phù hợp với Giấy chứng nhận (Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và các nội dung khác không điều chỉnh tại Quyết định này vẫn giữ nguyên theo Quyết định số 1289/QĐ-UBND ngày 30/10/2018).

Ngày 18/6/2020, Chi cục Thuế khu vực Tây Sơn - Vĩnh Thạnh có Thông báo số 2513/TB-CCT cho ông Nguyễn Chí Tranh về đơn giá thuê đất: 500 đồng/m²/năm. Thời gian ổn định đơn giá thuê đất: Kể từ ngày 03/02/2020 đến ngày 31/01/2025 được áp dụng cho kỳ tính thuế từ tháng 02/2020 đến tháng 01/2025 (Thông báo này thay thế Thông báo số 520/TB-CCT ngày 19/02/2020).

Ngày 31/7/2020, ông Nguyễn Chí Tranh có Đơn xin trả lại một phần diện tích đất thuê 4.386,2m², đây là đất suôi người dân đang đi lại và ông Tranh không có nhu cầu sử dụng. Ngày 17/9/2020, UBND huyện Vĩnh Thạnh ban hành Quyết định số 1818/QĐ-UBND thu hồi 4.386,2m² đất suôi, thuộc thửa đất số 1075, tờ bản đồ số 02 xã Vĩnh Thịnh đã được UBND huyện Vĩnh Thạnh cấp Giấy chứng nhận số CH00557 ngày 03/6/2015. Lý do thu hồi: Người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất cho Nhà nước.

Ngày 18/9/2020, phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Vĩnh Thạnh (Bên cho thuê đất) ký Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ cho ông Nguyễn Chí Tranh (Bên thuê đất) thuê diện tích đất 99.786,8m²; giá tiền thuê đất: 500 đồng/m²/năm. Ngày 21/10/2020, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Vĩnh Thạnh đã chỉnh lý biến động diện tích đất cho ông Nguyễn Chí Tranh thuê trong Giấy chứng nhận số CH00557 do UBND huyện Vĩnh Thạnh cấp ngày 03/6/2015: Từ diện tích 104.173m² thành diện tích 99.786,8m².

Ngày 07/12/2020, UBND huyện Vĩnh Thạnh ban hành Quyết định số 2260/QĐ-UBND phê duyệt điều chỉnh một phần nội dung tại Quyết định số 247/QĐ-UBND ngày 18/3/2019 của UBND huyện Vĩnh Thạnh: Điều chỉnh hạng mục cây xanh, giao thông, mặt nước: Diện tích còn lại 70.411,8m² (giảm diện tích 4.386,2m² đất Suôi đã thu hồi); Mục đích sử dụng đất: Điều chỉnh diện tích từ 104.173m² thành 99.786,8m². Lý do điều chỉnh: Cho phù hợp với Giấy chứng nhận sau khi UBND huyện đã thu hồi tại Quyết định số 1818/QĐ-UBND ngày 17/9/2020 (Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và các nội dung khác không điều chỉnh tại Quyết định này vẫn giữ nguyên theo Quyết định số 1829/QĐ-UBND ngày 30/10/2018 và Quyết định số 247/QĐ-UBND ngày 18/3/2019 của UBND huyện Vĩnh Thạnh).

2. Về kết quả kiểm tra việc giao đất, lấn chiếm đất rừng và xây dựng trái phép.

Thực hiện Văn bản số 4411/UBND-KT ngày 04/8/2022 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc giao Thanh tra tỉnh chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan thanh tra

việc giao đất, lấn chiếm đất rừng, phá rừng và xây dựng trái phép trên địa bàn huyện Vĩnh Thạnh. Ngày 11/11/2022, Chánh Thanh tra tỉnh ban hành Kết luận thanh tra số 915/KL-TTT về việc giao đất, lấn chiếm đất rừng, phá rừng và xây dựng trái phép trên địa bàn huyện Vĩnh Thạnh. Theo đó, việc cho thuê đất các dự án trên địa bàn huyện Vĩnh Thạnh có nhiều sai phạm, trong đó có dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng suối Nước nóng Vĩnh Thạnh: Việc UBND huyện Vĩnh Thạnh cho ông Nguyễn Chí Tranh thuê đất với diện tích 10,417 ha khi chưa có văn bản chấp thuận của UBND tỉnh là không đúng quy định tại Khoản 2 Điều 59 Luật Đất đai năm 2013 (*quy định diện tích cho thuê từ 0,5 ha trở lên thì phải có văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trước khi quyết định*). Do vậy, Chánh Thanh tra tỉnh đã kiến nghị Chủ tịch UBND tỉnh: Yêu cầu Chủ tịch UBND huyện Vĩnh Thạnh thu hồi diện tích đất này để quản lý, sử dụng; đồng thời, thu hồi Giấy chứng nhận số CH00557 do UBND huyện cấp ngày 03/6/2015, liên quan đến diện tích đất cho ông Nguyễn Chí Tranh thuê không đúng thẩm quyền nêu trên theo đúng quy định của pháp luật.

Ngày 05/12/2022, Chủ tịch UBND tỉnh ban hành Quyết định số 4060/QĐ-UBND Xử lý kết quả thanh tra việc giao đất, lấn chiếm đất rừng, phá rừng và xây dựng trái phép trên địa bàn huyện Vĩnh Thạnh: Thống nhất nội dung Kết luận thanh tra số 915/KL-TTT ngày 11/11/2022 của Chánh Thanh tra tỉnh nêu trên.

3. Việc thu hồi đất, thu hồi Giấy chứng nhận và bồi thường giá trị tài sản cho ông Nguyễn Chí Tranh.

- Về thu hồi đất và thu hồi Giấy chứng nhận:

Ngày 14/3/2023, UBND huyện Vĩnh Thạnh ban hành Quyết định số 268/QĐ-UBND về việc thu hồi 99.786,8m² đất tại thửa đất số 1075, tờ bản đồ địa chính số 02, xã Vĩnh Thịnh do UBND huyện Vĩnh Thạnh cho ông Nguyễn Chí Tranh thuê để xây dựng Khu du lịch nghỉ dưỡng suối Nước nóng Vĩnh Thạnh tại Quyết định số 53/QĐ-UBND ngày 02/02/2015 và cấp Giấy chứng nhận số CH00557 ngày 03/6/2015; nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm. Lý do thu hồi: Đất cho thuê không đúng thẩm quyền theo Kết luận số 915/KL-TTT ngày 11/11/2022 của Chánh Thanh tra tỉnh.

Ngày 27/3/2023, UBND huyện Vĩnh Thạnh ban hành Quyết định số 334/QĐ-UBND về việc thu hồi Giấy chứng nhận số CH00557, do UBND huyện Vĩnh Thạnh cấp ngày 03/6/2015 cho ông Nguyễn Chí Tranh, thường trú tại khu phố Định An, thị trấn Vĩnh Thạnh, huyện Vĩnh Thạnh, tỉnh Bình Định. Lý do thu hồi: Giấy chứng nhận cấp không đúng quy định của pháp luật về đất đai theo Kết luận thanh tra số 915/KL-TTT ngày 11/11/2022 của Chánh Thanh tra tỉnh.

Hiện nay, ông Nguyễn Chí Tranh chưa nộp Giấy chứng nhận số CH00557 nêu trên cho Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh huyện Vĩnh Thạnh để cập nhật chỉnh lý hồ sơ địa chính và quản lý Giấy chứng nhận theo quy định.

- Việc bồi thường giá trị tài sản:

Ngày 24/4/2023, UBND huyện Vĩnh Thạnh ban hành Quyết định số 813/QĐ-UBND thành lập Hội đồng và Tổ giúp việc xác định giá trị còn lại của tài sản gắn

liền với đất đã tạo lập hợp pháp để hoàn trả cho chủ sở hữu theo quy định của pháp luật (theo Quyết định số 268/QĐ-UBND ngày 14/3/2023 của UBND huyện). Hiện nay, Hội đồng và Tổ giúp việc đang tiến hành việc xác định giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất đã tạo lập hợp pháp (nếu có) trên diện tích đất 99.786,8m² ông Nguyễn Chí Tranh thuê.

IV. Kết quả đối thoại:

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Chủ tịch UBND tỉnh tại Văn bản số 7405/UBND-TD ngày 10/10/2023, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường đã kiểm tra, rà soát và chủ trì, phối hợp với Thanh tra tỉnh, UBND huyện Vĩnh Thạnh, Ban Tiếp công dân tỉnh và các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức đối thoại với hộ Nguyễn Chí Tranh vào ngày 18/10/2023, kết quả như sau:

- Việc ông Nguyễn Chí Tranh khiếu nại việc Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Thạnh ban hành Quyết định số 268/QĐ-UBND ngày 14/3/2023 thu hồi 99.786,8m² đất, tại thửa đất số 1075, tờ bản đồ địa chính số 02, xã Vĩnh Thịnh, do UBND huyện Vĩnh Thạnh cho ông thuê để xây dựng Khu du lịch nghỉ dưỡng suối Nước nóng Vĩnh Thạnh (theo Quyết định số 53/QĐ-UBND ngày 02/02/2015) và Quyết định số 334/QĐ-UBND ngày 27/3/2023 thu hồi Giấy chứng nhận số CH00557 ngày 03/6/2015 là không thực tế và trái pháp luật, ông yêu cầu thu hồi lại 03 quyết định nêu trên là không có cơ sở để xem xét giải quyết; vì: Ngày 02/02/2015, UBND huyện Vĩnh Thạnh ban hành Quyết định số 53/QĐ-UBND về việc cho ông Nguyễn Chí Tranh thuê 104.173m² đất tại thôn Vĩnh Trường, xã Vĩnh Thịnh, huyện Vĩnh Thạnh để sử dụng vào mục đích xây dựng Khu du lịch nghỉ dưỡng suối nước Nóng Vĩnh Thạnh nhưng chưa có văn bản chấp thuận của UBND tỉnh là không đúng quy định tại Khoản 2 Điều 59 Luật Đất đai năm 2013.

- Trên cơ sở Kết luận của Thanh tra tỉnh tại Văn bản số 915/KL-TTT ngày 11/11/2022, Chủ tịch UBND tỉnh thống nhất tại Quyết định số 4060/QĐ-UBND ngày 05/12/2022. Theo đó, UBND huyện Vĩnh Thạnh ban hành 02 Quyết định: Quyết định số 268/QĐ-UBND ngày 14/3/2023 thu hồi 99.786,8m² đất và Quyết định số 334/QĐ-UBND ngày 27/3/2023 thu hồi Giấy chứng nhận số CH00557 ngày 03/6/2015 là đúng theo điểm c khoản 1 Điều 64 quy định thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai và điểm a khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 quy định về thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp.

- Việc Chủ tịch UBND huyện Vĩnh Thạnh ban hành Quyết định số 957/QĐ-UBND ngày 16/5/2023 về việc giải quyết khiếu nại lần đầu của ông Nguyễn Chí Tranh là đúng theo quy định của pháp luật và Kết luận thanh tra số 915/KL-TTT ngày 11/11/2022 của Chánh Thanh tra tỉnh đã được Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh thống nhất tại Quyết định số 4060/QĐ-UBND ngày 05/12/2022.

- Ông Nguyễn Chí Tranh không đồng ý kết quả đối thoại.

V. Kết luận:

Qua xem xét nội dung đơn và kết quả kiểm tra, xác minh về quá trình cho thuê 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:

- Không công nhận việc ông Nguyễn Chí Tranh khiếu nại UBND huyện Vĩnh Thạnh ban hành Quyết định số 268/QĐ-UBND ngày 14/3/2023 thu hồi 99.786,8m² đất, tại thửa đất số 1075, tờ bản đồ địa chính số 02, xã Vĩnh Thịnh, do UBND huyện Vĩnh Thạnh cho ông thuê để xây dựng Khu du lịch nghỉ dưỡng suối Nước nóng Vĩnh Thạnh (theo Quyết định số 53/QĐ-UBND ngày 02/02/2015) và Quyết định số 334/QĐ-UBND ngày 27/3/2023 thu hồi Giấy chứng nhận số CH00557 ngày 03/6/2015 là không thực tế và trái pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của gia đình ông, ông yêu cầu thu hồi lại 03 quyết định nêu trên.

- Công nhận việc Chủ tịch UBND huyện Vĩnh Thạnh ban hành Quyết định số 957/QĐ-UBND ngày 16/5/2023 về việc giải quyết khiếu nại lần đầu đối với ông Nguyễn Chí Tranh 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 957/QĐ-UBND ngày 16/5/2023 của Chủ tịch UBND huyện Vĩnh Thạnh về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Chí Tranh ở Khu phố Định An, thị trấn Vĩnh Thạnh, huyện Vĩnh Thạnh.

Điều 2. UBND huyện Vĩnh Thạnh tổ chức công bố và giao Quyết định này đến ông Nguyễn Chí Tranh trong thời hạn 07 ngày (kể từ ngày ban hành Quyết định) để thi hành.

Điều 3. Trong thời hạn Luật định, ông Nguyễn Chí Tranh 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 huyện Vĩnh Thạnh, Thủ trưởng các đơn vị, cá nhân có liên quan và ông Nguyễn Chí Tranh 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 huyện Vĩnh Thạnh (02 bản để tổng đạt);
- CVP. UBND tỉnh;
- Hội Luật gia tỉnh;
- Ban TCD tỉnh;
- Lưu: VT, HSVV-TD, V. 

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Tuấn Thanh