

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA**

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

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc giải quyết khiếu nại của ông Đào Xuân Ước
Thôn 6, xã Thuận Minh, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Khiếu nại ngày 11/11/2011;

Căn cứ Luật Đất đai năm 1993, năm 2003 và năm 2013;

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 124/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Khiếu nại năm 2011;

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 155/BC-STNMT ngày 27/9/2023 về kết quả xác minh nội dung khiếu nại của ông Đào Xuân Ước ở thôn 6, xã Thuận Minh, huyện Thọ Xuân.

I. TÓM TẮT NỘI DUNG KHIẾU NẠI

Theo nội dung đơn khiếu nại ngày 02/7/2023 gửi Chủ tịch UBND tỉnh và Biên bản làm việc ngày 03/8/2023 thì ông Đào Xuân Ước khiếu nại và đề nghị UBND huyện Thọ Xuân xác định lại diện tích đất ở và cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đơn đăng ký năm 2006 với diện tích là 1.360m² đất ở.

II. KẾT QUẢ GIẢI QUYẾT KHIẾU NẠI LẦN ĐẦU CỦA CHỦ TỊCH UBND HUYỆN THỌ XUÂN

Tại Quyết định giải quyết khiếu nại số 3331/QĐ-UBND ngày 16/6/2023 của Chủ tịch UBND huyện Thọ Xuân đối với ông Đào Xuân Ước, có nội dung: “Ông Đào Xuân Ước khiếu nại và đề nghị UBND huyện Thọ Xuân xác định lại diện tích đất ở và cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đơn đăng ký năm 2006 là không có cơ sở”.

Không đồng ý với Quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND huyện Thọ Xuân, ông Đào Xuân Ước khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh.

III. KẾT QUẢ XÁC MINH

1. Hồ sơ quản lý đất đai qua các thời kỳ

Thửa đất ông Đào Xuân Ước đang khiếu nại, được thể hiện theo hồ sơ quản lý đất đai qua các thời kỳ, như sau:

- Hồ sơ địa chính 299 xã Xuân Châu (nay là xã Thuận Minh) phê duyệt năm 1985: Thuộc thửa số 367, tờ số 01, diện tích 8.000m², loại đất: T. Sổ mục kê ghi tên chủ sử dụng: Xã viên.

- Sổ giao ruộng đất ổn định lâu dài và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xã Xuân Châu (nay là xã Thuận Minh) lập năm 1994: Thuộc thửa số 367, tờ số 01, diện tích 1.133m², gồm: 300m² đất ở, 833 m² đất MV. Họ và tên chủ hộ: Nguyễn Văn Ước.

- Bản đồ địa chính xã Xuân Châu cũ phê duyệt năm 2000: Thuộc thửa số 382, tờ số 13, diện tích 1.360 m². Sổ mục kê ghi tên chủ sử dụng đất: Đào Văn Ước; diện tích 300m² đất ở và 1.060m² đất ĐMV, đã được UBND huyện Thọ Xuân cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 843968 ngày 02/7/2002.

- Bản đồ địa chính xã Xuân Châu (nay là xã Thuận Minh) phê duyệt năm 2015: Thuộc thửa số 76, tờ số 16, diện tích 1.385m². Sổ mục kê ghi tên chủ sử dụng đất: Đào Xuân Ước. Thửa đất đã được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo số liệu đo đạc địa chính năm 2015 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 476035 ngày 25/02/2020, diện tích 1.385m², bao gồm: 300m² đất ở và 1.085m² đất trồng cây lâu năm khác).

2. Nguồn gốc, quá trình sử dụng thửa đất ông Đào Xuân Ước đang khiếu nại

Tại buổi làm việc ngày 03/8/2023 với Đoàn xác minh Sở Tài nguyên và Môi trường, ông Đào Xuân Ước trình bày: Đất của gia đình mua lại toàn bộ diện tích đất ở (có nhà tranh trên đất) của bà Nguyễn Thị Thanh (người cùng xóm) năm 1978. Sau khi mua gia đình vẫn ở trên nhà mua lại của bà Thanh, đến năm 1986 gia đình làm nhà cấp 4 và năm 2008 cho con Đào Xuân Phương ngôi nhà này cùng một phần thửa đất (399,5m²), sau khi được cho đất, con ông Ước đã phá nhà cấp 4 xây thành nhà mái bằng và ở cho đến nay.

Năm 2009, ông Đào Xuân Ước tiếp tục cho con là Đào Xuân Đông 482,9m², ông Đông đã xây nhà mái thái trên khu đất được cho. Ông Ước sau khi cho con nhà cấp 4 đã xây nhà ngói 02 gian để ở cho đến nay. Năm 2018, thửa đất của ông Đào Xuân Ước được UBND huyện Thọ Xuân cấp đổi tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 592178 ngày 03/7/2018, trong đó đã giảm trừ diện tích cho các con nhưng phần cho các con chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới. Năm 2020, ông Đào Xuân Ước được UBND huyện Thọ Xuân cấp đổi tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 476035 ngày 25/02/2020 với diện tích 1.385m², trong đó 300m² đất ở (gộp phần đất đã cho các con vào cùng thửa đất nhà ông Đào Xuân Ước).

Từ trước đến nay gia đình ở trên khu đất này, không còn nơi ở nào khác, không có tranh chấp với ai.

Năm 2006, ông Đào Xuân Ước đã có đơn đăng ký để được chuyển đổi toàn bộ diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành đất ở và đã nộp thuế đất phi nông nghiệp hàng năm đối với toàn bộ diện tích đất là đất ở từ năm 2007 cho đến nay.

3. Giấy tờ có liên quan đến quyền sử dụng thửa đất đang khiếu nại

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Đào Xuân Ước được UBND huyện Thọ Xuân cấp ngày 02/7/2002.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Số CU476035 của hộ ông Đào Xuân Ước được UBND huyện Thọ Xuân cấp ngày 25/02/2020.

- Đơn xin đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/7/2006 của hộ ông Đào Xuân Ước đối với thửa 382, tờ số 13, diện tích 1.360m² (có xác nhận của xã, không có ý kiến của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Thọ Xuân).

- Đơn xin tách hộ ngày 01/4/2008 và ngày 14/12/2009.

- Biên lai thu tiền thuế sử dụng đất phi nông nghiệp của hộ ông Đào Xuân Ước các năm: 2010, 2012, 2013, 2015, 2017, 2019, 2021.

4. Quá trình triển khai và tổ chức thực hiện Quyết định số 558/2006/QĐ-UBND ngày 03/3/2006 của UBND tỉnh

Ngày 06/9/2023, UBND xã Thuận Minh đã có Báo cáo số 188/BC-UBND về việc triển khai Quyết định số 558/2006/QĐ-UBND ngày 03/3/2006 của UBND tỉnh và nguồn gốc, hiện trạng của các hộ trong xã Thuận Minh, huyện Thọ Xuân. Theo đó, thực hiện Quyết định số 558/2006/QĐ-UBND ngày 03/3/2006 của UBND tỉnh về ban hành quy định cụ thể về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa, UBND huyện Thọ Xuân đã tổ chức hội nghị triển khai Quyết định số 558/2006/QĐ-UBND ngày 03/3/2006, thành phần gồm: Thường trực UBND huyện Thọ Xuân; phòng Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND các xã, thị trấn; công chức địa chính xây dựng các xã, thị trấn.

Thường trực UBND huyện Thọ Xuân chủ trì, phòng Tài nguyên và Môi trường tham mưu hướng dẫn các hộ kê khai đăng ký diện tích đất ở, cụ thể: Đối với đất thổ cư có vườn ao trước ngày 18/12/1980 thì xác định diện tích theo nguyện vọng của hộ.

Sau khi tiếp thu hội nghị triển khai Quyết định số 558/2006/QĐ-UBND ngày 03/3/2006 của UBND tỉnh tại UBND huyện Thọ Xuân, UBND xã Xuân Châu (nay là UBND xã Thuận Minh) đã xây dựng kế hoạch báo cáo Đảng ủy xã. UBND xã Xuân Châu đã tổ chức hội nghị triển khai đến cán bộ, công chức, các đơn vị thôn và nhân dân, để các hộ làm đơn kê khai, đăng ký cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. UBND xã Xuân Châu đã tổng hợp, thành

lập hội đồng xét duyệt đến từng thửa đất. Sau khi hoàn tất các thủ tục, xã đã lập hồ sơ báo cáo UBND huyện Thọ Xuân.

Sau đó, hộ nào có nhu cầu tặng cho, chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì các hộ chủ động đầu mỗi công chức địa chính của xã để thực hiện cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo nguyện vọng. Đối với các hộ chưa có nhu cầu tặng cho chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì chưa thực hiện cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

5. Hiện trạng sử dụng thửa đất đang khiếu nại

Trên đất có công trình nhà ở mái thái lợp tôn xấp diện tích 282 m² hoàn thành xây dựng năm 2009 và một số công trình phụ: Bếp nấu, sân phơi... khoảng 200m².

6. Xem xét nội dung khiếu nại

Pháp luật đất đai hiện hành chỉ quy định việc xác định lại hạn mức đất ở đối với trường hợp thửa đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở được hình thành trước ngày 18/12/1980, người sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các Khoản 1, 2 và 3, Điều 100, Luật Đất đai năm 2013 và Điều 18, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (Khoản 3, Điều 24, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP). Đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất nhưng có tên trong sổ mục kê hoặc sổ đăng ký ruộng đất theo Chỉ thị 299/TTg ngày 10/11/1980 của Thủ tướng Chính phủ hoặc có các tài liệu chứng cứ khác chứng minh nguồn gốc sử dụng đất ổn định từ trước ngày 18/12/1980 thì được xác định diện tích đất ở theo thực tế đang sử dụng, nhưng không quá 05 lần hạn mức giao đất ở tại địa phương (Điểm 2, Khoản 2, Điều 1, Quyết định số 4655/2017/QĐ-UBND ngày 04/12/2017 của UBND tỉnh Thanh Hóa).

UBND xã Thuận Minh đã báo cáo việc triển khai Quyết định 558/2006/QĐ-UBND ngày 03/3/2006 của UBND tỉnh (giai đoạn Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực) tại Văn bản số 188/BC-UBND ngày 06/9/2023. Tuy nhiên, tại Khoản 2, Điều 2 quy định ban hành kèm theo Quyết định số 558/2006/QĐ-UBND ngày 03/3/2006 của UBND tỉnh cũng quy định: *“Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở; đất có vườn, ao trong cùng thửa đất mà thửa đất đó có tên trong sổ mục kê hoặc sổ đăng ký ruộng đất theo Chỉ thị 299/TTg ngày 10/11/1980 của Thủ tướng Chính phủ thì được công nhận như có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003”*. Hiện nay, Quyết định số 558/2006/QĐ-UBND ngày 03/3/2006 của UBND tỉnh đã hết hiệu lực thi hành (Tuy nhiên, điều kiện trên vẫn được thể hiện tương ứng với Điểm 2, Khoản 2, Điều 1, Quyết định số 4655/2017/QĐ-UBND ngày 04/12/2017, đang có hiệu lực thi hành của UBND tỉnh Thanh Hóa).

Qua xem xét hồ sơ sử dụng đất của hộ ông Đào Xuân Ước cho thấy:

- Thửa đất của hộ ông Đào Xuân Ước đang khiếu nại, thuộc trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các Khoản 1, 2 và 3, Điều

100, Luật Đất đai năm 2013 và Điều 18, 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.

- Theo hồ sơ địa chính 299 xã Xuân Châu phê duyệt năm 1984: Không thể hiện cụ thể tên chủ sử dụng đất là ông Đào Xuân Ước (chủ sử dụng thửa đất chỉ ghi chung là: Xã viên).

- Ông Đào Xuân Ước không cung cấp được hồ sơ, giấy tờ nào khác chứng minh nguồn gốc sử dụng thửa đất ổn định từ trước ngày 18/12/1980. Ông Đào Xuân Ước cung cấp Đơn xin đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/7/2006 đối với thửa đất số 382, tờ số 13 của hộ ông Đào Xuân Ước (có chữ ký của ông Đào Xuân Ước và xác nhận của UBND xã Xuân Châu, không có ý kiến của phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Thọ Xuân).

Do đó, việc ông Đào Xuân Ước đề nghị cơ quan Nhà nước cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo số liệu đo đạc năm 2015 và công nhận diện tích đất ở theo đơn đăng ký ghi ngày 27/7/2006 với diện tích 1.360m² đất ở là không có cơ sở.

IV. KẾT LUẬN

Thửa đất của hộ ông Đào Xuân Ước thuộc trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các Khoản 1, 2 và 3, Điều 100, Luật Đất đai năm 2013 và Điều 18, 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.

Thửa đất ông Đào Xuân Ước đang khiếu nại theo hồ sơ địa chính 299 xã Xuân Châu phê duyệt năm 1984, chủ sử dụng ghi là: Xã viên, không thể hiện cụ thể tên ông Ước; mặt khác ông Đào Xuân Ước không cung cấp được hồ sơ, giấy tờ nào khác chứng minh nguồn gốc đã sử dụng thửa đất ổn định từ trước ngày 18/12/1980.

Như vậy, việc ông Đào Xuân Ước khiếu nại, đề nghị cơ quan Nhà nước cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo số liệu đo đạc năm 2015 và công nhận diện tích đất ở theo đơn đăng ký ghi ngày 27/7/2006 với diện tích 1.360m² đất ở là không có cơ sở.

Từ kết quả thẩm tra, xác minh, kết luận và các căn cứ pháp luật nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ông Đào Xuân Ước khiếu nại, đề nghị cơ quan Nhà nước cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo số liệu đo đạc năm 2015 và công nhận diện tích đất ở theo đơn đăng ký ghi ngày 27/7/2006 với diện tích 1.360m² đất ở là không có cơ sở.

Điều 2. Đây là quyết định giải quyết khiếu nại lần hai, nếu ông Đào Xuân Ước không đồng ý với quyết định giải quyết khiếu nại này thì có quyền khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án theo quy định của Luật Tố tụng hành chính.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND huyện Thọ Xuân; Chủ tịch UBND xã Thuận Minh, ông Đào Xuân Ước và các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3 Quyết định;
- Văn phòng Chính phủ (để b/c);
- Ban Tiếp công dân Trung ương (để b/c);
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh (để b/c);
- Ban Nội chính Tỉnh ủy;
- Ủy ban Kiểm tra Tỉnh ủy;
- Văn phòng Tỉnh ủy;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH & HĐND tỉnh;
- CVP, các PCVP UBND tỉnh;
- Cổng Thông tin điện tử UBND tỉnh;
- Lưu: VT, TD.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Lê Đức Giang