

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc giải quyết khiếu nại của ông Hồ Ngọc Phúc
(vợ là bà Nguyễn Thị Nguyệt) số nhà 12, Đình Công Tráng,
phường Ba Đình, thành phố Thanh Hóa, 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 Thanh tra tỉnh tại Văn bản số 1639/BC-TTTH ngày 09/7/2023 về kết quả xác minh đơn khiếu nại của ông Hồ Ngọc Phúc (vợ là bà Nguyễn Thị Nguyệt) ở số nhà 12, Đình Công Tráng, phường Ba Đình, thành phố Thanh Hóa.

I. TÓM TẮT NỘI DUNG KHIẾU NẠI

Ông Hồ Ngọc Phúc khiếu nại: Gia đình ông đang quản lý, sử dụng thửa đất diện tích khoảng 295,0m² tại địa chỉ số nhà 12, Đình Công Tráng, phường Ba Đình, thành phố Thanh Hóa; toàn bộ thửa đất có nguồn gốc là đất thổ cư do cha ông để lại đã sử dụng từ những năm 1950, trong đó đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 144,0m² thời điểm năm 2008, phần diện tích đất còn lại khoảng 151m² chưa được cấp Giấy chứng nhận. Ông Hồ Ngọc Phúc khiếu nại được công nhận, cấp Giấy chứng nhận 151m² là đất ở tại địa chỉ số nhà 12, Đình Công Tráng, phường Ba Đình, thành phố Thanh Hóa.

II. KẾT QUẢ GIẢI QUYẾT KHIẾU NẠI LẦN ĐẦU CỦA CHỦ TỊCH UBND THÀNH PHỐ THANH HÓA

Khiếu nại của ông Hồ Ngọc Phúc đã được Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa giải quyết tại Quyết định số 4907/QĐ-UBND ngày 29/5/2023. Không đồng ý với kết quả giải quyết của Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa, ông Hồ Ngọc Phúc tiếp tục khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh.

III. KẾT QUẢ XÁC MINH

1. Làm việc với người khiếu nại

Theo trình bày của bà Nguyễn Thị Lan (người được ông Hồ Ngọc Phúc, bà Nguyễn Thị Nguyệt ủy quyền):

- Gia đình ông Hồ Ngọc Phúc đang quản lý, sử dụng thửa đất với diện tích khoảng 295m² tại địa chỉ số nhà 12, Đình Công Tráng, phường Ba Đình, thành phố Thanh Hóa; toàn bộ thửa đất có nguồn gốc là đất thổ cư do cha ông để lại đã sử dụng từ những năm 1950, trong đó đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 144m² thời điểm năm 2008, phần diện tích đất còn lại khoảng 151m² chưa được cấp Giấy chứng nhận.

Bà Lan cho rằng: UBND thành phố Thanh Hóa đang căn cứ vào Bản đồ địa chính phường Ba Đình lập năm 1994 để giải quyết khiếu nại của gia đình ông Hồ Ngọc Phúc là không đúng, vì Bản đồ địa chính phường Ba Đình lập năm 1994 sai thửa đất, sai diện tích đất của gia đình ông Phúc.

2. Nguồn gốc, giấy tờ về quyền sử dụng đất

Đất hộ ông Hồ Ngọc Phúc, bà Nguyễn Thị Nguyệt có nguồn gốc nhận tặng cho từ bố mẹ đẻ là ông Hồ Ngọc Lâm, bà Ngũ Thị Tâm năm 2008.

a) Nguồn gốc, giấy tờ về quyền sử dụng đất ông Hồ Ngọc Lâm, bà Ngũ Thị Tâm tặng cho:

- Ngày 14/9/1989, UBND thị xã Thanh Hóa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 521 RĐ, diện tích 140m² (đất ở: 125m²; đất kinh tế làm vườn: 15m²); theo đó: Phía Đông giáp đường Đình Công Tráng; phía Tây giáp Vườn công; phía Nam giáp nhà bà Vũ; phía Bắc giáp nhà bà Thảo.

- Ngày 07/3/2000, UBND tỉnh Thanh Hóa cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số: 04038, diện tích 142m² (đất ở: 125m²; đất vườn: 17m²) tại thửa đất số 173, tờ bản đồ số 01.

b) Nguồn gốc, giấy tờ về quyền sử dụng đất hộ ông Hồ Ngọc Phúc, bà Nguyễn Thị Nguyệt được nhận tặng cho:

- Ngày 11/3/2008, ông Hồ Ngọc Phúc, bà Nguyễn Thị Nguyệt (bên B) được ông Hồ Ngọc Lâm, bà Ngũ Thị Tâm (bên A) lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; hợp đồng được UBND phường Ba Đình chứng thực số CT: 21/HĐ-UBND, quyền số 01 ngày 17/3/2008. Nội dung:

+ Bên A tặng cho bên B toàn bộ quyền sử dụng đất và công trình xây

dựng trên đất tại 12 đường, phố Đình Công Tráng phường Ba Đình, thành phố Thanh Hóa theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và đất ở số 04038 do UBND tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 07/3/2000.

+ Tổng diện tích đất tặng cho $144,0\text{m}^2$ (đất ở $125,0\text{m}^2$, đất khác $19,0\text{m}^2$), thuộc thửa đất số 173, tờ bản đồ địa chính số 01; Ranh giới, kích thước lô đất: Phía Đông 5,05m cách tim đường Đình Công Tráng; phía Tây 2,0m giáp đất công; phía Nam 28,05m giáp đất bà Oanh (bà Phùng Thị Oanh); phía Bắc 28,05m giáp đất bà Tùng (bà Lê Thị Khánh Tùng).

- Ngày 12/3/2008, ông Hồ Ngọc Phúc có Đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; thửa đất xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 173, tờ bản đồ số 01, diện tích $144,0\text{m}^2$, mục đích sử dụng: Đất ở.

- Theo Biên bản ngày 12/3/2008 của UBND phường Ba Đình về thẩm tra thực tế diện tích, loại đất và công trình trên đất theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của ông Hồ Ngọc Lâm (bố đẻ) đại diện bên tặng cho với ông Hồ Ngọc Phúc (con trai) bên được tặng cho, thể hiện: Tổng diện tích $144,0\text{m}^2$ (đất ở $125,0\text{m}^2$, đất khác 19m^2), thửa đất số 173, thuộc tờ bản đồ địa chính số 01. Ranh giới, kích thước lô đất: Phía Đông 5,05m cách tim đường 9,5m; phía Tây 2,0m giáp đất công; phía Nam 28,05m giáp đất bà Oanh (bà Phùng Thị Oanh); phía Bắc 28,05m giáp đất bà Oanh (bà Lê Thị Oanh), có chữ ký của các hộ giáp ranh.

- Theo Phiếu lấy ý kiến của khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất ngày 28/3/2008 của UBND phường Ba Đình, xác định: Nguồn gốc sử dụng thửa đất, đất bố mẹ là Hồ Ngọc Lâm - Ngũ Thị Tâm ở từ năm 1965 đến nay, nhà ở ổn định xây dựng từ đó cho đến nay không lấn chiếm, không tranh chấp, phù hợp với quy hoạch khu dân cư. Đang sử dụng trên diện tích đất $144,0\text{m}^2$ từ năm 1965 đến nay. Đề nghị cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hồ Ngọc Phúc, bà Nguyễn Thị Nguyệt, diện tích 144m^2 .

- Ngày 09/4/2008, hộ ông Hồ Ngọc Phúc - bà Nguyễn Thị Nguyệt được UBND thành phố Thanh Hóa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri: AL 776577, diện tích $144,0\text{m}^2$ (đất ở: $125,0\text{m}^2$; đất vườn: $19,0\text{m}^2$) tại thửa đất số 173, tờ bản đồ số 01.

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

- Xác minh tại UBND phường Ba Đình, UBND thành phố Thanh Hóa và Văn phòng Đăng ký đất đai - Sở Tài nguyên và Môi trường: Phường Ba Đình không có Bản đồ địa chính, sổ mục kê đo vẽ theo Chỉ thị 299/CT-TTg ngày 10/11/1980 của Thủ tướng Chính phủ về công tác đo đạc, phân hạng và đăng ký ruộng đất trong cả nước.

- Theo Bản đồ địa chính phường Ba Đình lập năm 1994: Vị trí khu đất ông Phúc đang khiếu nại thuộc một phần thửa đất số 174, tờ bản đồ số 01, diện tích nguyên thửa 172m^2 ; sổ mục kê ghi tên bà Lê Thị Thảo, loại đất: (T) và thuộc một phần thửa đất số 169, tờ bản đồ số 01, diện tích nguyên thửa 205m^2 ;

sổ mục kê ghi tên phường (tức là UBND phường), loại đất: Hg (đất hoang).

- Theo Bản đồ địa chính phường Ba Đình lập năm 2008: Vị trí khu đất ông Phúc đang khiếu nại thuộc một phần thửa đất số 03, tờ bản đồ số 10, diện tích nguyên thửa $175,6\text{m}^2$; sổ mục kê ghi tên ông Hồ Ngọc Phúc, loại đất: (ODT) và một phần thửa đất số 172, tờ bản đồ số 05, diện tích nguyên thửa $134,2\text{m}^2$; sổ mục kê ghi tên UBND phường, loại đất: BCS (đất bằng chưa sử dụng).

4. Về hiện trạng khu đất

Theo Trích đo hiện trạng khu đất số 2475/TĐHT do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Thanh Hóa lập ngày 04/5/2023 (ranh giới, mốc giới do chủ sử dụng đất và UBND phường Ba Đình phối hợp xác định tại thực địa), diện tích hiện trạng khu đất hộ ông Hồ Ngọc Phúc đang quản lý, sử dụng là $295,0\text{m}^2$. Ranh giới, giáp ranh khu đất:

- Phía Đông giáp đường Đinh Công Tráng;
- Phía Tây giáp hộ ông Hiệp;
- Phía Nam giáp hộ bà Oanh, hộ ông Hạnh, hộ ông Tính và hộ ông Khái;
- Phía Bắc giáp hộ bà Tùng và hộ ông Minh.

Hiện trạng trên khu đất hộ ông Hồ Ngọc Phúc đã đầu tư xây dựng các công trình gồm: 01 nhà ở 05 tầng với diện tích xây dựng $142,3\text{m}^2$ trên diện tích đất là $142,3\text{m}^2$ (có vị trí về phía Đông khu đất tiếp giáp với đường Đinh Công Tráng); 01 nhà mái lợp tôn diện tích xây dựng $31,8\text{m}^2$ trên diện tích đất là $31,8\text{m}^2$; tiếp đến là khu đất diện tích $120,9\text{m}^2$, trên đất có 01 nhà kho khung cột, kèo sắt, mái lợp nhựa với diện tích xây dựng $32,5\text{m}^2$.

5. Xác minh nội dung liên quan

Xác minh tại UBND phường Ba Đình và UBND thành phố Thanh Hóa về khu đất hộ ông Hồ Ngọc Phúc đang sử dụng theo hiện trạng $295,0\text{m}^2$:

a) Đối với phần diện tích $144,0\text{m}^2$ đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 09/4/2008, trên đất hộ ông Phúc đã xây dựng công trình nhà ở 05 tầng.

b) Đối với phần diện tích đất $151,0\text{m}^2$ ($295,0\text{m}^2 - 144,0\text{m}^2$) là đất công do Nhà nước quản lý; hộ ông Hồ Ngọc Phúc không có hồ sơ, giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 100, Luật Đất đai năm 2013 và Điều 18, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

* Năm 2011, ông Lê Minh Trí (con của bà Lê Thị Khánh Tùng) đang sử dụng đất, có công trình tạm trên đất tiếp giáp về phía Tây thửa đất của ông Hồ Ngọc Phúc đã cấp Giấy chứng nhận, có đơn gửi UBND phường Ba Đình, với nội dung: Hộ bà Nguyễn Thị Nguyệt - ông Hồ Ngọc Phúc sang tháo dỡ công trình nhà bếp của hộ ông Lê Minh Trí. UBND phường Ba Đình đã có biên bản làm việc ngày 11/01/2011. Ngày 16/01/2012, UBND phường Ba Đình có Công văn số 04/UBND-ĐCXD về việc trả lời đơn của bà Lê Thị Khánh Tùng, số nhà 10, Đinh Công Tráng, phường Ba Đình.

* Năm 2011, hộ ông Lê Quang Hiệp, số nhà 261+263, Tổng Duy Tân, phường Ba Đình, thành phố Thanh Hóa có đơn xin mua đất công (đất chưa sử dụng do UBND phường Ba Đình quản lý) để hợp vào thửa đất liền kề hợp pháp của hộ ông Hiệp đang quản lý, sử dụng.

- Ngày 31/10/2011, UBND thành phố Thanh Hóa ban hành Quyết định số 5235/QĐ-UBND về việc giao đất cho hộ ông Lê Quang Hiệp, số nhà 261+263, Tổng Duy Tân, phường Ba Đình, thành phố Thanh Hóa, cụ thể:

+ Diện tích 124,8m²;

+ Mục đích sử dụng: Đất ở đô thị;

+ Thời hạn: Lâu dài;

+ Vị trí: Tại thửa đất số 169, tờ bản đồ số 01, bản đồ địa chính phường Ba Đình lập năm 1994.

- Ngày 07/11/2011, Chi cục thuế thành phố Thanh Hóa ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất đối với ông Lê Quang Hiệp; theo đó, tổng số tiền sử dụng đất phải nộp là 1.347.840.000 đồng. Đến nay, hộ ông Lê Quang Hiệp chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với phần diện tích đất 124,8m² đã được Nhà nước có quyết định giao đất; do đó chưa được bàn giao đất ngoài thực địa.

* Ngày 06/4/2020, UBND phường Ba Đình lập biên bản làm việc ghi nhận việc hộ bà Nguyễn Thị Nguyệt, số nhà 12, Đình Công Tráng đã tự ý xây dựng bức tường trên đất công (đất chưa sử dụng do Nhà nước quản lý) tại vị trí phía sau đất hợp pháp của hộ bà Nguyệt; ngày 07/4/2020, UBND phường Ba Đình ban hành Thông báo số 25/TB- UBND về việc yêu cầu hộ bà Nguyễn Thị Nguyệt, số nhà 12, Đình Công Tráng phải tháo dỡ toàn bộ bức tường đã xây dựng trái phép trên khu đất công.

IV. KẾT LUẬN

- Hộ ông Hồ Ngọc Phúc, bà Nguyễn Thị Nguyệt chỉ có quyền sử dụng đất hợp pháp theo Hợp đồng tặng cho ngày 11/3/2008, diện tích 144m²; đã được UBND thành phố Thanh Hóa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL776577 ngày 09/4/2008; thửa đất có kích thước, hình thể rõ ràng: Phía Đông 5,05m cách tim đường 9,5m; phía Tây 2,0m giáp đất công; phía Nam 28,05m giáp đất bà Oanh (bà Phùng Thị Oanh); phía Bắc 28,05m giáp đất bà Oanh (bà Lê Thị Oanh).

- Đối với phần diện tích đất 151m² ông Hồ Ngọc Phúc đang khiếu nại được công nhận, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

+ Theo hồ sơ quản lý đất đai qua các thời kỳ và xác minh tại UBND phường Ba Đình, thuộc đất công do Nhà nước quản lý; hộ ông Hồ Ngọc Phúc không có hồ sơ, giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 100, Luật Đất đai năm 2013 và Điều 18, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

+ Ngày 31/10/2011, UBND thành phố Thanh Hóa ban hành Quyết định số 5235/QĐ-UBND về việc giao đất cho hộ ông Lê Quang Hiệp, số nhà 261+263, Tổng Duy Tân, phường Ba Đình, thành phố Thanh Hóa, diện tích 124,8m² đất ở đô thị, tại thửa đất số 169, tờ bản đồ số 01, bản đồ địa chính phường Ba Đình lập năm 1994 (diện tích nguyên thửa 205m²); đến nay, hộ ông Lê Quang Hiệp chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính nên chưa được bàn giao đất ngoài thực địa.

+ Ngày 06/4/2020, UBND phường Ba Đình lập biên bản làm việc ghi nhận việc hộ bà Nguyễn Thị Nguyệt (ông Hồ Ngọc Phúc), số nhà 12, Đình Công Tráng đã tự ý xây dựng bức tường trên đất công và ngày 07/4/2020, UBND phường Ba Đình ban hành Thông báo số 25/TB-UBND yêu cầu hộ gia đình phải tháo dỡ toàn bộ bức tường đã xây dựng trái phép trên khu đất công.

Như vậy: Diện tích đất 151m² thuộc đất công do Nhà nước quản lý, ông Hồ Ngọc Phúc khiếu nại được công nhận, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 151m² 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 Hồ Ngọc Phúc khiếu nại được công nhận, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 151m² là không có cơ sở.

Điều 2. Đây là quyết định giải quyết khiếu nại lần hai, nếu ông Hồ Ngọc Phúc 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; Chánh Thanh tra tỉnh; Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa; Chủ tịch UBND phường Ba Đình, ông Hồ Ngọc Phúc 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;
- Công Thông tin điện tử UBND tỉnh;
- Lưu: VT, TD.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Lê Đức Giang