

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Đình Quang
Tiểu khu 5, thị trấn Hà Trung, huyện Hà Trung, 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;

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

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

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;

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 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

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 Thông tư 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Theo báo cáo của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 35/BC-STNMT ngày 18/3/2021 về kết quả xác minh khiếu nại của ông Nguyễn Đình Quang ở Tiểu khu 5, thị trấn Hà Trung, huyện Hà Trung.

I. NỘI DUNG KHIẾU NẠI

Ông Nguyễn Đình Quang khiếu nại việc gia đình ông mua nhà và đất ở của Cửa hàng mua bán huyện Hà Trung năm 1991 cùng với 13 hộ dân khác. Năm 2019, UBND huyện Hà Trung đã lập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho gia đình ông và xác định gia đình ông Quang phải thực hiện nghĩa vụ tài chính. Gia đình ông Quang không đồng ý và đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông giống 13 hộ dân đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2005 - 2006 (diện tích đất ở 100m² và không phải nộp tiền sử dụng đất).

II. KẾT QUẢ GIẢI QUYẾT KHIẾU NẠI LẦN ĐẦU CỦA CHỦ TỊCH UBND HUYỆN HÀ TRUNG

Ngày 04/11/2020, Chủ tịch UBND huyện Hà Trung đã ban hành Quyết định số 5035/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Đình Quang, trong đó có nội dung: Việc UBND huyện Hà Trung lập hồ sơ cấp Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông Quang và xác định gia đình ông phải thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với thửa đất số 204, tờ bản đồ số 29, hồ sơ địa chính năm 2013 theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 là đúng quy định. Việc ông Quang đề nghị không phải nộp tiền đất ở là không có cơ sở.

III. KẾT QUẢ XÁC MINH

1. Kiểm tra hồ sơ quản lý đất đai qua các thời kỳ

- Hồ sơ 299 đo đạc năm 1985: Là thửa đất số 158, diện tích 1.794m², loại đất Ao và thửa đất số 159, diện tích 5.396m², loại đất T (đất thổ cư); tờ bản đồ số 04, Bản đồ địa chính xã Hà Bình; sổ mục kê ghi chủ sử dụng đất là Cửa hàng lẻ.

- Bản đồ địa chính thị trấn Hà Trung lập năm 1997: Vị trí thửa đất ông Quang đang khiếu nại là thửa số 88, tờ bản đồ số 215-509-2-d, diện tích 144m², loại đất T (đất thổ cư), sổ mục kê ghi chủ sử dụng ông Nguyễn Quang Vinh (con trai ông Quang).

- Bản đồ địa chính thị trấn Hà Trung lập năm 2014: Vị trí thửa đất ông Quang khiếu nại là thửa đất số 204, tờ bản đồ số 29, diện tích 204,2m², loại đất ODT (đất ở đô thị), sổ mục kê ghi chủ sử dụng ông Nguyễn Đình Vinh (con trai ông Quang).

2. Nguồn gốc, quá trình sử dụng khu đất đang khiếu nại

Theo trình bày của ông Nguyễn Đình Quang tại buổi đối thoại ngày 28/01/2021: Năm 1991, UBND huyện Hà Trung có chủ trương bán đất Cửa hàng mua bán huyện cho cán bộ nhân viên (không có giấy tờ cụ thể), bao gồm 14 suất, trong đó có 11 suất là cán bộ Cửa hàng mua bán, 03 suất là cán bộ của UBND huyện Hà Trung (lúc đó ông Quang là Trưởng phòng Lao động Thương binh của huyện, gia đình có đông con nên được mua 1 suất đất), các hộ phải làm đơn và được ông Thành - Phó Chủ tịch UBND huyện Hà Trung ký duyệt vào đơn (không có hồ sơ cung cấp). Thời điểm này, gia đình ông Quang đang ở Khu tập thể của UBND huyện Hà Trung. Sau đó, bà Phú - cán bộ ruộng đất của huyện Hà Trung và ông Tâm - cán bộ ruộng đất của thị trấn Hà Trung trực tiếp xuống đo và giao đất cho các hộ, mỗi thửa có chiều rộng tám mét đường 5m/mỗi hộ, chiều sâu không đo do phía sau có ao. Khi giao đất có đóng cọc chiều rộng khu đất, không có giấy tờ gì. Ông Quang tiến hành đổ đất, lợp ngói làm bán bình để làm quán đặt máy xát và xây nhà kiên cố để bán hàng và ở cho đến nay.

3. Việc lập hồ sơ, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Đình Quang

Theo trình bày của ông Nguyễn Đình Quang tại buổi đối thoại ngày 28/01/2021: Sau khi được bàn giao đất ngoài thực địa, gia đình ông Quang đã nộp tiền trực tiếp cho bà Ngà - Kế toán trưởng của Cửa hàng mua bán, ông Thập là Chủ nhiệm Cửa hàng mua bán, ông Thanh là Phó Chủ nhiệm, với số tiền là 5.500.000 đồng (vợ ông Quang là bà Nang đi nộp) thành 4 khoản: Nghĩa vụ nộp Ngân sách Nhà nước, đóng góp xây dựng huyện, đóng góp xây dựng thị trấn, tiền tài sản của Cửa hàng mua bán. Sau khi nộp tiền, gia đình ông Quang không

nhận được phiếu thu hay giấy tờ gì. Việc hộ ông Quang đã nộp tiền mua nhà và đất ở cho Cửa hàng mua bán huyện Hà Trung đã được ông Phạm Văn Thanh xác nhận vào Giấy chứng nhận nộp tiền mua nhà và đất ở ngày 05/3/2003 và tại Biên bản làm việc ngày 03/6/2003 (có Giấy chứng nhận nộp tiền và Biên bản làm việc bản phô tô gửi kèm).

Năm 2005, UBND huyện Hà Trung xác định các hộ đã sử dụng đất ổn định trước ngày 15/10/1993, được UBND thị trấn Hà Trung xác nhận không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được UBND tỉnh phê duyệt và lập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 14 hộ với diện tích đất ở 100m², không phải nộp tiền sử dụng đất nhưng gia đình ông Quang không đồng ý 100m² mà đề nghị được cấp theo hiện trạng gia đình ông đang sử dụng là 150m². Vì vậy, gia đình ông Quang chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 20/12/2019, gia đình ông Quang có đơn đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông không đề nghị phải cấp theo hiện trạng gia đình ông đã làm nhà là 150m² nữa mà cấp với diện tích đất ở là 100m² như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho 13 hộ năm 2006 và không phải nộp thêm khoản tiền nào khác.

UBND thị trấn Hà Trung đã xác nhận vào đơn đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Hoàng Thị Nang (vợ ông Quang ký tên), đồng thời có xác nhận của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Hà Trung; Biên bản thẩm tra hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Hội đồng tư vấn đất đai thị trấn Hà Trung; Giấy đề nghị xác nhận ông Nguyễn Đình Quang là Thương binh hạng 3/4 đang hưởng chính sách thương tật 51% được Chủ tịch UBND thị trấn Hà Trung xác nhận ngày 30/12/2019; Quyết định số 2269/QĐ-UBND ngày 20/5/2020 của UBND huyện Hà Trung về việc miễn, giảm tiền sử dụng đất cho hộ gia đình chính sách (ông Nguyễn Đình Quang) khi thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thị trấn Hà Trung; Phiếu chuyển thông tin đề xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai số 697/PCTTĐC ngày 20/5/2020 của Giám đốc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Hà Trung. Sau khi lập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển hồ sơ sang cơ quan thuế thì hộ ông Quang có đơn khiếu nại: Không đồng ý thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai. Vì vậy, ông Quang chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4. Xem xét nội dung khiếu nại

Năm 1991, gia đình ông Quang đã nộp số tiền 5.500.000 đồng để mua nhà và đất ở cho Cửa hàng mua bán huyện Hà Trung. Theo ông Quang trình bày: UBND huyện Hà Trung có chủ trương bán đất Cửa hàng mua bán huyện cho cán bộ nhân viên. Tại buổi làm việc ngày 05/3/2021 với ông Phạm Đức Thập - nguyên Cửa hàng trưởng Cửa hàng mua bán huyện Hà Trung (giai đoạn từ năm 1990 - 1995) trình bày: Năm 1991, Cửa hàng mua bán có chủ trương bán các kiot cho các hộ và đã có văn bản trình lên UBND huyện xin chủ trương bán nhà và đất ở của Cửa hàng mua bán cho các hộ và đã được UBND huyện Hà Trung

đồng ý. Tuy nhiên, không có hồ sơ, giấy tờ chứng minh việc UBND huyện Hà Trung có chủ trương bán đất và xuống giao đất của Cửa hàng mua bán huyện Hà Trung cho các hộ (trong đó có hộ ông Quang).

Như vậy, việc Cửa hàng mua bán huyện Hà Trung bán nhà và đất cho các hộ năm 1991 là không đúng thẩm quyền theo quy định tại Khoản 1, Điều 23, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ: *“Đất giao không đúng thẩm quyền cho hộ gia đình, cá nhân quy định tại Điều này bao gồm các trường hợptổ 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”*.

Bên cạnh đó, ông Quang cung cấp cho Đoàn xác minh Sở Tài nguyên và Môi trường Giấy chứng nhận nộp tiền mua nhà và đất ở: Qua xem xét, trên giấy này đã thể hiện được thời điểm hộ ông Quang - vợ là bà Nang nộp tiền (trên giấy ghi là bà Nguyễn Thị Nang). Qua làm việc ngày 05/3/2021 với ông Phạm Đức Thập và ông Phạm Văn Thanh thì cả hai ông đều xác nhận là 01 người, tên đúng là bà Hoàng Thị Nang - vợ ông Quang, đã nộp tiền mua nhà và đất ở cho Cửa hàng mua bán huyện Hà Trung từ tháng 02 năm 1991 với số tiền 5.500.000 đồng, do ông Phạm Văn Thanh - Phó Cửa hàng trưởng Cửa hàng thương mại tổng hợp huyện Hà Trung xác nhận ngày 05/3/2003 (đã được Văn phòng công chứng Võ Thị Liên chứng thực Bản sao đúng với Bản chính ngày 25/11/2019, vào sổ số 3712, quyển số 02). Do vậy, Giấy chứng nhận nộp tiền mua nhà và đất ở nêu trên được xem là một loại giấy tờ khác chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất theo quy định tại Khoản 3, Điều 8, Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính: *“Biên lai, phiếu thu, hóa đơn hoặc các loại giấy tờ khác chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất của Ủy ban nhân dân các cấp hoặc của cơ quan, tổ chức giao đất không đúng thẩm quyền”*.

Hộ ông Quang đã sử dụng đất và xây dựng kiên cố để bán hàng và ở từ thời điểm năm 1991 cho đến nay, đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt đất ở đô thị từ tháng 01 năm 2006. Như vậy, việc UBND huyện Hà Trung xác định hộ ông Quang đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất ông đang khiếu nại theo quy định tại Khoản 2, Điều 23, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ là đúng quy định.

Về thực hiện nghĩa vụ tài chính: Tại Điểm a, Khoản 1, Điều 8, Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định: *“Trường hợp sử dụng đất có nhà ở từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 và có giấy tờ chứng minh về việc đã nộp tiền cho cơ quan, tổ chức để được sử dụng đất thì khi được cấp Giấy chứng nhận không phải nộp tiền sử dụng đất”*. Như vậy, theo quy định nêu trên, hộ ông Nguyễn Đình Quang đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.

IV. KẾT LUẬN

- Năm 1991, Cửa hàng mua bán huyện Hà Trung bán đất trái thẩm quyền cho 14 hộ dân tại thị trấn Hà Trung, trong đó có hộ ông Nguyễn Đình Quang (vợ là bà Nang). Hộ ông Quang có Giấy chứng nhận nộp tiền mua nhà và đất ở được

Cửa hàng thương mại tổng hợp huyện Hà Trung đóng dấu xác nhận ngày 05/3/2003, người ký xác nhận là ông Phạm Văn Thanh - Cửa hàng trưởng (đã được Văn phòng công chứng Võ Thị Liên chứng thực Bản sao đúng với Bản chính ngày 25/11/2019, vào sổ số 3712, quyển số 02). Ông Quang đã sử dụng đất và xây dựng kiên cố để bán hàng và ở từ thời điểm năm 1991 cho đến nay, đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt đất ở đô thị từ tháng 01 năm 2006.

- Hộ ông Nguyễn Đình Quang đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 2, Điều 23, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và không phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Điểm a, Khoản 1, Điều 8, Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

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

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Việc ông Nguyễn Đình Quang khiếu nại được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất là có cơ sở.

Điều 2. Giao UBND huyện Hà Trung chỉ đạo các phòng ban, các đơn vị có liên quan thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Đình Quang theo đúng quy định

Điều 3. Đây là quyết định giải quyết khiếu nại lần hai, nếu ông Nguyễn Đình Quang 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 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Chủ tịch UBND huyện Hà Trung, Chủ tịch UBND thị trấn Hà Trung, ông Nguyễn Đình Quang và các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 4 Quyết định;
- Văn phòng Chính phủ (B/c);
- Ban Tiếp công dân Trung ương (B/c);
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Ban Nội chính Tỉnh ủy;
- Ủy ban Kiểm tra Tỉnh ủy;
- Văn phòng Tỉnh ủy;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH tỉnh;
- Văn phòng HĐND tỉnh;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Cổng Thông tin điện tử UBND tỉnh;
- Lưu: VT, TD.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Lê Đức Giang