

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 Nguyễn Văn Thành (người được bà Vũ Thị Thảo ủy quyền) ở thôn 8, xã Thọ Xương, huyện Thọ Xuân

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 129/BC-STNMT ngày 09/8/2023 về kết quả xác minh nội dung khiếu nại của ông Nguyễn Văn Thành (người được bà Vũ Thị Thảo ủy quyền) ở thôn 8, xã Thọ Xương, huyện Thọ Xuân.

I. TÓM TẮT NỘI DUNG KHIẾU NẠI

Ông Nguyễn Văn Thành khiếu nại và đề nghị UBND huyện Thọ Xuân công nhận 118,6 m² đất ở do UBND xã Thọ Xương bán cho gia đình ông Nguyễn Văn Quang, bà Vũ Thị Thảo năm 1995 (có Phiếu thu tiền đã được UBND xã Thọ Xương ký, đóng dấu) và 19,7m² đất còn lại do tăng thêm so với diện tích đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Vũ Thị Thảo theo số liệu đo đạc địa chính năm 2014.

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

Tại Quyết định giải quyết khiếu nại số 2702/QĐ-UBND ngày 18/5/2023

của Chủ tịch UBND huyện Thọ Xuân cho ông Nguyễn Văn Thành, có nội dung: “Ông Nguyễn Văn Thành (người được bà Vũ Thị Thảo uỷ quyền) khiếu nại và đề nghị UBND huyện Thọ Xuân công nhận đối với diện tích 138,3m² tăng thêm và cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông theo số liệu đo đạc địa chính năm 2014 là không có cơ sở”.

Không đồng ý với Quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND huyện Thọ Xuân, ông Nguyễn Văn Thành tiếp tục khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh.

III. KẾT QUẢ XÁC MINH

1. Kết quả làm việc, đối thoại với ông Nguyễn Văn Thành

Tại buổi làm việc ngày 19/7/2023, ông Nguyễn Văn Thành trình bày: Bố mẹ của ông Thành (ông Nguyễn Văn Quang, bà Vũ Thị Thảo) sinh sống và tạo dựng được 01 thửa đất tại thôn 8, xã Thọ Xương, huyện Thọ Xuân. Năm 1995, đã được UBND huyện Thọ Xuân cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 214, tờ bản đồ số 1, diện tích 430m² (250m² đất ở, 180m² đất màu). Cùng năm 1995, sau khi UBND xã Thọ Xương xây xong Trường mầm non, có một phần diện tích đất hình tam giác liền kề với thửa đất của gia đình ông Thành đang sinh sống nên bố mẹ ông đã mua lại của UBND xã Thọ Xương (có Phiếu thu tiền số 30 ngày 27/4/1995, số 45 ngày 04/10/1995 của UBND xã Thọ Xương) với diện tích 118,5m². Phần đất mua của UBND xã Thọ Xương đã được gia đình ông Thành xây dựng nhà ở, ở ổn định từ năm 2001. Ngày 10/10/2002, bố mẹ ông Thành đã được UBND huyện Thọ Xuân cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W338229, diện tích 540m² (đất ở 300m², đất vườn 240m²). Tuy nhiên, gia đình ông Nguyễn Văn Thành không biết diện tích đất đã mua của UBND xã Thọ Xương năm 1995 chưa được công nhận quyền sử dụng đất trong Giấy chứng nhận.

2. Kiểm tra hồ sơ địa chính khu đất đang khiếu nại qua các thời kỳ

Thửa đất ông Nguyễn Văn Thành đang khiếu nại, được thể hiện theo hồ sơ quản lý đất đai qua các thời kỳ như sau:

- Theo bản đồ địa chính xã Thọ Xương đo vẽ năm 1984 (theo Chỉ thị số 299/CT-TTg của Thủ tướng Chính phủ): Thuộc một phần thửa đất số 214, tờ số 01, diện tích 55.010m² (đo bao), loại đất: Thổ cư (T).

- Theo Sổ giao đất ổn định lâu dài lập năm 1993 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân xã Thọ Xương cấp năm 1995: Thuộc thửa số 214, tờ số 01, diện tích 430m², trong đó 250m² đất ở và 180m² đất màu; chủ sử dụng đất: Nguyễn Văn Quang và Vũ Thị Thảo.

- Theo hồ sơ địa chính xã Thọ Xương được phê duyệt năm 2002: Thuộc thửa số 113, tờ số 19, diện tích 540m², trong đó: 300m² đất ở và 240m² đất vườn; chủ sử dụng: Nguyễn Văn Quang và Vũ Thị Thảo.

- Theo hồ sơ địa chính xã Thọ Xương được phê duyệt năm 2014: Thuộc thửa số 491, tờ bản đồ số 30, diện tích 678,3m²; chủ sử dụng: Vũ Thị Thảo.

3. Nguồn gốc, quá trình sử dụng thửa đất đang khiếu nại

- Theo Báo cáo của UBND xã Thọ Xương tại các Báo cáo số 56/BC-UBND ngày 07/4/2023 và số 61/BC-UBND ngày 20/4/2023 như sau:

Năm 1995, UBND xã Thọ Xương có chủ trương sửa lại Trường mầm non và xây tường bao quanh thì có phần diện tích đất hình tam giác tiếp giáp với thửa số 214, tờ số 01, diện tích 430m² của hộ ông Nguyễn Văn Quang và bà Vũ Thị Thảo, chiều dài mặt đường hơn 6m, UBND xã Thọ Xương đã thống nhất giao đất có thu tiền sử dụng đất cho hộ bà Vũ Thị Thảo. Tuy nhiên, khi đo đạc địa chính năm 2002, phần diện tích đất hộ bà Thảo và ông Quang đã mua của UBND xã năm 1995 không được đo đạc vào thửa đất của hộ (Thửa đất số 113, tờ số 19, diện tích 540m²) mà được đo vào thửa đất của trường mầm non (Thửa số 100, tờ bản đồ số 19, diện tích 1.230m²). Ngày 10/10/2002, UBND huyện Thọ Xuân cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri W338229 cho hộ ông Nguyễn Văn Quang và bà Vũ Thị Thảo theo số liệu đo đạc địa chính 2002 (Diện tích 540m², trong đó: Đất ở 300m², đất vườn 240m²). Quá trình đo đạc lập hồ sơ địa chính, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, hộ bà Vũ Thị Thảo và UBND xã Thọ Xương cũng không phát hiện ra sai sót.

Năm 2010, khu đất của Trường mầm non của xã Thọ Xương tại thôn 8 không còn được sử dụng, nên UBND huyện Thọ Xuân đã thu hồi và phê duyệt mặt bằng quy hoạch chi tiết khu dân cư tại các Quyết định số 931/QĐ-UBND, 932/QĐ-UBND, số 933/QĐ-UBND ngày 20/8/2010. Theo đó, mặt bằng quy hoạch đầu giá có tổng diện tích đất là 1.045 m², chia thành 05 lô đất (mỗi lô có kích thước rộng 5,9 m và dài 33 m, diện tích 195m²), trong đó: Phần phía Đông giáp đất khu dân cư hiện trạng (giáp thửa đất 113 của hộ bà Thảo).

Năm 2014, đo đạc địa chính lại theo hiện trạng sử dụng thì diện tích đất của hộ ông Nguyễn Văn Quang, bà Vũ Thị Thảo là 678,3 m², tăng thêm 138,3m² so với diện tích trong hồ sơ địa chính và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp năm 2002 (540m²).

- Kiểm tra hồ sơ đề nghị công nhận quyền sử dụng đất và cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Vũ Thị Thảo (mẹ ông Nguyễn Văn Thành) năm 2022: Theo Tờ trình số 40/TTr-UBND ngày 15/7/2022 của UBND xã Thọ Xương, biên bản xét duyệt của Hội đồng đăng ký đất đai xã Thọ Xương ngày 13/7/2022 và nội dung xác nhận của UBND xã Thọ Xương tại trang 2 của Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Quang, bà Vũ Thị Thảo có nội dung: Diện tích thửa đất tăng 138,3m² so với Giấy chứng nhận đã cấp năm 2002, UBND xã Thọ Xương xác định: Diện tích sai lệch qua các lần đo đạc là 19,7m²; diện tích do hộ được UBND xã Thọ Xương giao không đúng thẩm quyền là 118,6m², thời điểm giao đất năm 1995.

4. Hiện trạng sử dụng diện tích đất đang khiếu nại

Phần diện tích đất 118,6m² được UBND xã Thọ Xương bán đất không đúng thẩm quyền năm 1995, nằm liền kề với thửa đất cũ của gia đình bà Thảo, đã được gia đình Bà xây dựng nhà ở và sử dụng đất ổn định, không tranh chấp từ đó cho đến nay.

Phần diện tích đất 19,7m² còn lại, chưa xác định được trên thực địa.

5. Xem xét nội dung khiếu nại

Theo trình bày của ông Thành và báo cáo của UBND xã Thọ Xương thì phần diện tích đất 118,6m² ông Thành đang đề nghị cơ quan Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất có nguồn gốc do UBND xã Thọ Xương bán cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn Quang, bà Vũ Thị Thảo năm 1995, việc thu tiền bán đất được thể hiện tại các Phiếu thu số 30 ngày 27/4/1995, số 45 ngày 04/10/1995.

Việc UBND xã Thọ Xương bán đất và thu tiền sử dụng đất của gia đình ông Nguyễn Văn Thành năm 1995 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 hợp người đứng đầu điểm dân cư giao đất hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã giao đất không đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai qua các thời kỳ.....”*.

Theo Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 - 2030, huyện Thọ Xuân được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3258/QĐ-UBND ngày 24/8/2021, phần diện tích đất 118,6m² ông Nguyễn Văn Thành đang đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc vị trí thửa số 491, tờ bản đồ số 30, diện tích 678,3m²; được quy hoạch chức năng là đất giao thông (DGT).

Tại Khoản 3, Điều 23, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân đã được giao không đúng thẩm quyền như sau: *“Trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền đã được sử dụng ổn định từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, không có tranh chấp, **phù hợp với quy hoạch** thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại Khoản 2 Điều 20 của Nghị định này”*. Căn cứ quy định nêu trên, phần diện tích đất 118,6m² gia đình ông Nguyễn Văn Thành đang sử dụng không đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Gia đình ông Nguyễn Văn Thành được tạm thời sử dụng đất theo hiện trạng cho đến khi Nhà nước thu hồi đất và phải kê khai đăng ký đất đai theo quy định tại Khoản 7, Điều 20, 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.

IV. KẾT LUẬN

+ Đối với phần diện tích đất 118,6m² ông Nguyễn Văn Thành đang khiếu nại và đề nghị cơ quan Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất có nguồn gốc do UBND xã Thọ Xương giao không đúng thẩm quyền cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn Quang, bà Vũ Thị Thảo (bố mẹ của ông Thành) năm 1995.

Theo Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 - 2030, huyện Thọ Xuân được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3258/QĐ-UBND ngày 24/8/2021, phần diện tích đất 118,6m² nêu trên thuộc vị trí thửa số 491, tờ bản đồ số 30, diện tích 678,3m²; được quy hoạch chức năng là đất giao thông (DGT).

Căn cứ Khoản 3, Điều 23, 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, thì diện tích đất 118,6m² gia đình ông Nguyễn Văn Thành đang quản lý, sử dụng không đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối chiếu với các quy định nêu trên, việc ông Nguyễn Văn Thành đề nghị UBND huyện Thọ Xuân công nhận 118,6m² đất ở do UBND xã Thọ Xương bán cho gia đình ông năm 1995 là không có cơ sở.

Gia đình ông Nguyễn Văn Thành được tạm thời sử dụng đất theo hiện trạng cho đến khi Nhà nước thu hồi đất và phải kê khai đăng ký đất đai theo quy định tại Khoản 7, Điều 20, 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.

+ Đối với phần diện tích 19,7m² đất chênh lệch còn lại được xác định do các lần đo đạc địa chính đã được phê duyệt năm 2002 với hồ sơ địa chính năm 2014, gia đình ông Nguyễn Văn Thành đang khiếu nại đề nghị được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của UBND huyện Thọ Xuân.

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

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ông Nguyễn Văn Thành (người được bà Vũ Thị Thảo ủy quyền) khiếu nại và đề nghị UBND huyện Thọ Xuân công nhận 118,6m² đất ở do UBND xã Thọ Xương bán cho gia đình ông năm 1995 là không có cơ sở.

Điều 2. Giao UBND huyện Thọ Xuân căn cứ quy định tại Khoản 4, Điều 2, Thông tư số 02/2023/TT-BTNMT ngày 15/5/2023 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, hướng dẫn công dân lập hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông Nguyễn Văn Thành đối với phần diện tích 19,7m² đất ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Điều 3. Đây là quyết định giải quyết khiếu nại lần hai, nếu ông Nguyễn Văn Thành 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; Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND huyện Thọ Xuân; Chủ tịch UBND xã Thọ Xương; ông Nguyễn Văn Thành 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 (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