

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc giải quyết khiếu nại của bà Bùi Thị Các
Thôn Hoàng Vân, xã Hà Long, 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 75/2012/NĐ-CP ngày 03/10/2012 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của 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 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;

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Báo cáo số 197/BC-STNMT ngày 10/12/2020 về kết quả xác minh khiếu nại của bà Bùi Thị Các ở thôn Hoàng Vân, xã Hà Long, huyện Hà Trung.

I. TÓM TẮT NỘI DUNG KHIẾU NẠI

Bà Bùi Thị Các có đơn đề nghị được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất đang sử dụng tại thôn Hoàng Vân, xã Hà Long. UBND huyện Hà Trung có các văn bản số 3170/UBND-TTr ngày 31/12/2019, số 208/UBND-TTr ngày 18/02/2020 trả lời bà Bùi Thị Các với nội dung: Chưa đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do không phù hợp quy hoạch.

Bà Bùi Thị Các có đơn khiếu nại gửi Chủ tịch UBND huyện Hà Trung không đồng ý với các văn bản nêu trên. Ngày 14/5/2020, Chủ tịch UBND huyện Hà Trung có Quyết định giải quyết khiếu nại số 2169/QĐ-UBND, kết luận: Bà Bùi Thị Các đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà là không có cơ sở, do không phù hợp với quy hoạch.

Không đồng ý với kết quả giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND huyện Hà Trung, bà Bùi Thị Các có đơn khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh.

II. KẾT QUẢ XÁC MINH

1. Về hồ sơ địa chính

Thửa đất bà Bùi Thị Các đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 1.740,1m² thể hiện trên hồ sơ địa chính xã Hà Long qua các thời kỳ như sau:

- Bản đồ 299/TTg năm 1985: Tại tờ số 2, thuộc thửa 37, diện tích nguyên thửa 2.725 m². Mục kê ghi loại ruộng đất là “55.T” (55 là mã số, T là ký hiệu đất ở), chủ sử dụng là UBND xã.

- Bản đồ địa chính năm 1997: Tại tờ số 39, thuộc thửa 510, diện tích nguyên thửa 16.500 m², loại đất XDGB. Mục kê ghi chủ sử dụng là Trường học.

- Bản đồ địa chính năm 2018: Tại tờ số 75, thửa 857, diện tích 1.740,1m². Mục kê ghi loại đất ONT, chủ sử dụng là bà Bùi Thị Các.

2. Về hồ sơ quy hoạch

Thửa đất bà Bùi Thị Các sử dụng, trên hồ sơ quy hoạch xã Hà Long, huyện Hà Trung thể hiện như sau:

- Quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Hà Long được UBND huyện Hà Trung phê duyệt tại Quyết định số 1749/QĐ-UBND ngày 19/6/2012 thể hiện là đất Trường học.

- Quy hoạch đô thị mới Hà Long được UBND huyện Hà Trung phê duyệt tại Quyết định số 3477/QĐ-UBND ngày 04/10/2013 thể hiện là đất Trường học.

- Quy hoạch sử dụng đất huyện Hà Trung đến năm 2020 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 4472/QĐ-UBND ngày 13/12/2013 thể hiện là đất sân vận động.

- Quy hoạch sử dụng đất huyện Hà Trung điều chỉnh đến năm 2020 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1564/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 thể hiện là đất Trung tâm văn hóa thể thao.

- Đối với quy hoạch xã Hà Long, huyện Hà Trung từ năm 2010 về trước, UBND xã Hà Long, UBND huyện Hà Trung không cung cấp được. Mặt khác, thực hiện Luật Đất đai năm 1993, từ năm 1995 tại tỉnh Thanh Hóa mới bắt đầu triển khai đo đạc, lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

3. Hiện trạng sử dụng đất

Theo kết quả đo hiện trạng sử dụng đất ngày 08/9/2020, toàn bộ diện tích 1.740,1m² hiện hộ bà Các đang sử dụng và thuộc 01 thửa đất, có khuôn viên rõ ràng. Hộ bà Bùi Thị Các đang ở trên đất có nhà ở gồm: 06 công trình dùng vào mục đích để ở và công trình phụ (mái ngói và tôn) khoảng 200 m²; 01 công trình mái tôn làm quán, diện tích gần 50 m² được UBND xã Hà Long xác định xây trái phép; sân bê tông khoảng 110 m², còn lại trồng cây lâu năm.

4. Kết quả xác minh

a) Xem xét các tài liệu liên quan

- Tại thời điểm năm 1985 đo đạc lập bản đồ 299/TTg ghi nhận hiện trạng thửa 37 là đất ở (T). Tuy nhiên việc ghi UBND xã là chủ sử dụng thửa đất này không phù hợp với loại đất (UBND xã không sử dụng đất ở).

- Thời điểm năm 1997 đo đạc lập bản đồ địa chính, diện tích thửa 37 được đo gộp cùng thửa 38 (bản đồ 299/TTg) tạo thành thửa 510, diện tích 16.500 m², ghi loại đất XDGB, chủ sử dụng là Trường học. Tuy nhiên từ thời

điểm năm 1997 về trước vị trí này không có trường học. Vì vậy hồ sơ địa chính được lập phản ánh không chính xác hiện trạng sử dụng đất.

- Bản đồ địa chính đo đạc năm 2018 thể hiện thửa 857 (hộ bà Các sử dụng) và thửa 827 (hộ ông Trọng sử dụng) tương ứng với thửa 37 trên bản đồ 299/TTg. Thửa 915 (làm sân vận động) tương ứng với thửa 38 (trên bản đồ 299/TTg). Do đó thửa đất hộ bà Bùi Thị Các sử dụng với thửa đất làm sân vận động hiện nay đã có ranh giới cụ thể từ thời điểm đo đạc năm 1985.

- Quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Hà Long năm 2012 và Quy hoạch đô thị mới Hà Long năm 2013 được phê duyệt thể hiện là đất Trường học. Tuy nhiên hiện nay các trường (mầm non, tiểu học, trung học cơ sở) của xã Hà Long đều đã được xây dựng hoàn chỉnh tại vị trí khác.

- Quy hoạch sử dụng đất huyện Hà Trung đến năm 2020 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 4472/QĐ-UBND ngày 13/12/2013 thể hiện là đất sân vận động. Đến năm 2015 sân vận động đã được đầu tư, cạnh đất hộ bà Các và việc xây dựng sân vận động không lấy vào đất hộ bà Các sử dụng.

b) Xác định nguồn gốc và thời điểm hộ bà Bùi Thị Các sử dụng đất

- Tại biên bản đối thoại ngày 21/7/2020, bà Bùi Thị Các báo cáo gia đình bà mua lại khu đất có nhà ở mái ngói của hộ ông Trịnh Văn Phú (bà Yên) từ năm 1990 với số tiền 24.000.000 đồng. Sau đó gia đình bà lần lượt xây thêm nhà ở khác cạnh các nhà ở cũ hộ ông Phú xây (hiện nhà ở cũ vẫn còn trên đất). Thời điểm trước năm 1997 khu vực này không có trường học.

- Theo báo cáo của ông Trần Văn Trọng (hộ sử dụng đất tiếp giáp) thì bố mẹ ông (Trần Sỹ Quý) đã sử dụng thửa đất hiện nay (cạnh thửa đất hộ ông Phú) từ năm 1965 để cắt tóc. Năm 1982 ông xuất ngũ về quê sinh sống thì đã thấy hộ ông Phú (bà Yên) ở trên đất. Khoảng năm 1989 - 1990 UBND xã Hà Long có vận động hộ ông Phú (bà Yên) đến xứ đồng Ao Sa khai hoang, phục hóa đất hình thành khu dân cư, thì khi chuyển đi hộ ông Phú (bà Yên) đã bán lại nhà đất cho hộ bà Các sử dụng.

- Theo báo cáo của UBND xã Hà Long tại các Văn bản (số 109/UBND-ĐC ngày 22/10/2019, số 39/UBND-ĐC ngày 09/4/2020) và biên bản làm việc ngày 21/7/2020, thời điểm hộ bà Các mua lại nhà đất của hộ ông Phú (bà Yên) khoảng năm 1989 - 1990 đã có nhà ở, không rõ diện tích cụ thể hai bên chuyển nhượng. Phía sau khu đất bà Các ở trước đây là kho và sân của Hợp tác xã; có thời điểm do thiếu lớp học, xã Hà Long đã tận dụng một số gian nhà kho để dạy học. Trên bản đồ địa chính lập năm 1997 thể hiện là đất trường học nhưng thực tế vị trí này chỉ là kho, sân và bãi đất trống của Hợp tác xã; do đó khi lập hồ sơ địa chính năm 1997 ghi đất trường học là phản ánh không đúng hiện trạng sử dụng đất. Hộ bà Các và hộ ông Trọng đã sử dụng đất từ trước đó. UBND xã Hà Long không thu bất kỳ khoản thuế gì đối với hộ bà Các; khu đất được hộ bà Các sử dụng ổn định, không tranh chấp. Việc không cấp được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do không phù hợp quy hoạch.

- Tại các Văn bản (số 2999/UBND-TNMT ngày 09/12/2019, số 3170/UBND-TTr ngày 31/12/2019, số 207/UBND-TTr ngày 18/02/2020 và số 208/UBND-TTr ngày 18/02/2020) của UBND huyện Hà Trung báo cáo Chủ tịch UBND tỉnh và trả lời công dân đã công nhận hộ bà Các nhận chuyển nhượng từ hộ ông Phú từ năm 1990; hộ ông Phú xây dựng nhà ở từ trước năm 1990 nhưng hiện nay chưa đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do không phù hợp quy hoạch.

- Ngày 25/8/2020, UBND xã Hà Long lấy ý kiến khu dân cư thôn Hoàng Vân để xác định nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất đối với thửa đất hộ bà Bùi Thị Các sử dụng. Kết quả lấy ý kiến:

“1. Về nguồn gốc thửa đất: Hộ ông Trần Xuân Thực được Hợp tác xã cho mượn đất để làm cơ khí với diện tích khoảng 200 m², đến năm 1995 ông Thực đã tự ý chuyển nhượng lại cho ông Trịnh Xuân Phú để ở và bán thuốc cam, đến khoảng năm 2000, 2001 ông Phú đã tự ý chuyển nhượng lại cho hộ bà Bùi Thị Các khoảng 200 m². Phần diện tích còn lại hộ gia đình bà Các đã tự ý sử dụng vào mục đích trồng cây và xây dựng từ năm 2008 đến nay.

2. Thời điểm bắt đầu sử dụng đất vào mục đích hiện tại: Khoảng năm 1990 (đất ONT khoảng 200 m²); năm 2008 đến nay (đất ONT + CLN khoảng 1.540,1 m²).

3. Tình trạng tranh chấp đất đai: Ổn định, không tranh chấp.”

c) Công tác quản lý của UBND xã Hà Long

Hộ bà Bùi Thị Các sử dụng toàn bộ khu đất với diện tích 1.740,1 m² vào mục đích để ở và trồng cây. Đối với diện tích xây dựng công trình nhà ở khoảng 200 m² và công trình phụ trợ (sân) khoảng 110 m², không có văn bản của cơ quan có thẩm quyền ghi nhận hộ bà Các vi phạm pháp luật đất đai; đối với diện tích trồng cây còn lại khoảng 1.400 m² có 39,3 m² thời điểm năm 2017 UBND xã Hà Long lập biên bản vi phạm hành chính và ban hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính về hành vi chiếm đất xây dựng công trình trên đất UBND xã quản lý (tại Quyết định số 70/QĐ-UBND ngày 10/7/2017).

d) Quy định của pháp luật liên quan

- Tại khoản 1, Điều 20, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về 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 đang sử dụng đất ổn định từ trước ngày 01/7/2004 mà không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai, Điều 18 của Nghị định này, không vi phạm pháp luật đất đai và không thuộc trường hợp quy định tại Khoản 1, Điều 101, Luật Đất đai, Điều 23 của Nghị định này được thực hiện như sau:

“1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có nhà ở, công trình xây dựng khác từ trước ngày 15/10/1993; nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp sử dụng đất; việc sử dụng đất tại thời điểm nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy

hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn hoặc quy hoạch xây dựng nông thôn mới đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (sau đây gọi chung là quy hoạch) hoặc không phù hợp với quy hoạch nhưng đã sử dụng đất từ trước thời điểm phê duyệt quy hoạch hoặc sử dụng đất tại nơi chưa có quy hoạch thì được công nhận quyền sử dụng đất như sau:

a) Đối với thửa đất có nhà ở mà diện tích thửa đất nhỏ hơn hoặc bằng hạn mức công nhận đất ở quy định tại Khoản 4 Điều 103 của Luật Đất đai (sau đây gọi là hạn mức công nhận đất ở) thì toàn bộ diện tích thửa đất được công nhận là đất ở. Trường hợp thửa đất có nhà ở mà diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức công nhận đất ở thì diện tích đất ở được công nhận bằng hạn mức công nhận đất ở; trường hợp diện tích đất xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống lớn hơn hạn mức công nhận đất ở thì công nhận diện tích đất ở theo diện tích thực tế đã xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống đó.

...

d) Đối với phần diện tích đất còn lại sau khi đã được xác định theo quy định tại các Điểm a, b và c Khoản này thì được xác định là đất nông nghiệp và được công nhận theo quy định tại Khoản 5 Điều này.

5. Nội dung mới phát sinh

Ngày 22/9/2020, UBND xã Hà Long có Công văn số 110/UBND-ĐC báo cáo về nguồn gốc sử dụng đất của hộ bà Bùi Thị Các, có gửi kèm Đơn đề nghị ngày 11/9/2020 của bà Trịnh Thị Lan (con gái ông Phú, bà Yên) đề nghị UBND xã Hà Long giải quyết lấy lại đất trước đây cho hộ bà Bùi Thị Các mượn sử dụng.

Ngày 05/12/2020, UBND xã Hà Long tổ chức hòa giải tranh chấp đất đai giữa hộ bà Trịnh Thị Lan với hộ bà Bùi Thị Các nhưng không thành.

III. KẾT LUẬN

- Thửa đất bà Bùi Thị Các khiếu nại hiện đang sử dụng với diện tích 1.740,1m² vào mục đích để ở và trồng cây; không có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai; được UBND xã Hà Long lấy ý kiến khu dân cư và xác nhận nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất vào mục đích để ở từ năm 1990, không vi phạm pháp luật đất đai, sử dụng ổn định, không có tranh chấp; hiện nay không phù hợp với quy hoạch nhưng đã sử dụng đất từ trước thời điểm UBND huyện Hà Trung, UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch trường học, trung tâm văn hóa thể thao, thuộc trường hợp được công nhận quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo khoản 1, Điều 20, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Vì vậy, khiếu nại của bà Bùi Thị Các là có cơ sở.

- UBND xã Hà Long theo thẩm quyền, chịu trách nhiệm xác nhận về nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất của hộ bà Các nhưng tại nhiều văn bản báo cáo về nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất với nội dung khác nhau, ảnh hưởng trực tiếp đến việc giải quyết khiếu nại. Yêu cầu UBND huyện Hà Trung chỉ đạo UBND xã Hà Long rút kinh nghiệm trong việc xác nhận về

nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất và không giải quyết đề nghị của hộ bà Các về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi chưa xem xét kỹ các điều kiện theo quy định của pháp luật đất đai.

- UBND xã Hà Long, UBND huyện Hà Trung không giải quyết đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Bùi Thị Các với lý do chưa phù hợp với quy hoạch là không đảm bảo quyền lợi chính đáng của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật, dẫn đến phát sinh khiếu nại nên cần rút kinh nghiệm.

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

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Bà Bùi Thị Các ở thôn Hoàng Vân, xã Hà Long, huyện Hà Trung khiếu nại và đề nghị được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có cơ sở.

Điều 2. Yêu cầu Chủ tịch UBND huyện Hà Trung:

- Chỉ đạo UBND xã Hà Long căn cứ thẩm quyền quy định tại Điều 203, Luật Đất đai năm 2013 hướng dẫn hộ bà Bùi Thị Các và hộ bà Trịnh Thị Lan nộp đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp tại UBND huyện Hà Trung hoặc khởi kiện tại Tòa án nhân dân có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về Tố tụng dân sự.

- Trường hợp quyết định giải quyết tranh chấp hoặc Bản án xác định việc đòi đất của bà Trịnh Thị Lan là không có cơ sở, UBND huyện Hà Trung chỉ đạo phòng chuyên môn, UBND xã Hà Long căn cứ kết luận nêu trên, hướng dẫn hộ bà Bùi Thị Các hoàn thiện hồ sơ cấp 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 bà Bùi Thị Các 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 xã Hà Long, bà Bùi Thị Các 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**

Nguyễn Văn Thi