

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA**

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

Số: /UBND-TD

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2024

V/v trả lời, hướng dẫn ông
Đàm Cảnh Thủy và một số
công dân phường Đông
Lĩnh, thành phố Thanh Hóa.

Kính gửi: Ông Đàm Cảnh Thủy, phố Sơn, phường Đông Lĩnh,
thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

Ủy ban nhân dân tỉnh nhận được đơn của ông Đàm Cảnh Thủy và một số công dân ở phường Đông Lĩnh, thành phố Thanh Hóa không đồng ý với Kết luận số 1692/KL-UBND ngày 25/3/2024 của Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa về việc kiểm tra xác minh nguồn gốc sử dụng đất; việc quản lý sử dụng đất, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đàm Cảnh Thủy và hộ ông Đàm Cảnh Hưng, phường Đông Lĩnh, thành phố Thanh Hóa. Trên cơ sở tham mưu của Thanh tra tỉnh tại Văn bản số 2693/BC-TTTH ngày 29/10/2024; Chủ tịch UBND tỉnh có ý kiến như sau:

1. Nội dung thứ nhất: Kiến nghị UBND thành phố Thanh Hóa hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri BX 446648 ngày 02/12/2014 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri BX 446676 ngày 03/12/2014 do UBND thành phố Thanh Hóa cấp cho ông Đàm Cảnh Hưng không đúng quy định của pháp luật.

Kết quả kiểm tra cho thấy:

a) *Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri BX 446648 ngày 02/12/2014*

- Ngày 17/5/2004, UBND huyện Đông Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri Đ855443 cho ông Lê Lương Trung, diện tích 1.500m², loại đất sản xuất nông nghiệp tại thửa số 527, tờ bản đồ số 08.

- Ngày 04/12/2008, UBND xã Đông Lĩnh lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Lương Trung và ông Đàm Cảnh Hưng, với diện tích chuyển nhượng là 1.500m².

- UBND thành phố Thanh Hóa xác định: Năm 2010-2011 khi thực hiện Dự án Xây dựng Bệnh viện Phúc Thịnh, Nhà nước đã thu hồi một phần thửa đất với diện tích 717,7m² và đã bồi thường, hỗ trợ cho hộ ông Đàm Cảnh Hưng (phần đất bị thu hồi có vị trí là phần phía Tây thửa đất của hộ ông Lê Lương Trung).

- Ngày 02/12/2014, UBND thành phố Thanh Hóa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri BX446648, cấp cho hộ ông Đàm Cảnh Hưng với diện tích 1.500m² do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ ông Lê Lương Trung.

Như vậy, phần diện tích đất ông Đàm Cảnh Hưng nhận chuyển nhượng của ông Lê Lương Trung theo Hợp đồng chuyển nhượng năm 2008, đã được Nhà nước thu hồi, bồi thường 717,7m² năm 2010-2011 nhưng năm 2014 UBND thành phố Thanh Hóa vẫn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đàm Cảnh Hưng với diện tích 1.500m² là không đúng quy định.

b) Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri BX 446676 ngày 03/12/2014

- Ngày 17/5/2004, UBND huyện Đông Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri Đ855444 cho ông Đàm Minh Hải, diện tích 1.311m², loại đất sản xuất nông nghiệp tại thửa số 527, tờ bản đồ số 08.

- Ngày 26/9/2014, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Đàm Minh Hải và ông Đàm Cảnh Hưng được Văn phòng Công chứng số III tỉnh Thanh Hóa công chứng.

- Ngày 03/12/2014, UBND thành phố Thanh Hóa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri BX 446676 cho hộ ông Đàm Cảnh Hưng với diện tích 1.311m² do nhận tặng cho quyền sử dụng đất của hộ ông Đàm Minh Hải.

- Do không giảm trừ phần diện tích đất đã thu hồi, bồi thường giải phóng mặt bằng, nên vị trí, ranh giới thửa đất số 176 đã bị thay đổi, phần diện tích ông Hải tặng cho ông Hưng khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri BX 446676 năm 2014, đã dịch chuyển về phía Đông, chồng lấn lên một phần thửa đất số 178, tờ bản đồ số 08 (thửa đất bao gồm của hộ ông Đàm Cảnh Thủy và hộ ông Đàm Cảnh Hưng được giao theo Nghị định 64-CP, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Như vậy, UBND thành phố Thanh Hóa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri BX 446676 cho hộ ông Đàm Cảnh Hưng với diện tích 1.311m² do nhận tặng cho quyền sử dụng đất của hộ ông Đàm Minh Hải, chồng lấn lên thửa đất được giao của hộ ông Đàm Cảnh Thủy và hộ ông Đàm Cảnh Hưng là không đúng quy định.

Việc UBND thành phố Thanh Hóa ban hành Kết luận số 1692/KL-UBND ngày 25/3/2024, với nội dung: Thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 02/12/2014, số seri BX 446648 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 03/12/2014, số seri BX 446676, do UBND thành phố Thanh Hóa cấp cho ông Đàm Cảnh Hưng; chỉnh lý hồ sơ địa chính theo quy định là đảm bảo quy định.

Theo đó, ngày 14/8/2024, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Thanh Hóa đã ban hành Quyết định số 42/QĐ-CNVPĐK về việc thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 02/12/2014, số seri BX 446648 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 03/12/2014, số seri BX 446676, do UBND thành phố Thanh Hóa cấp cho ông Đàm Cảnh Hưng; ngày 21/8/2024, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Thanh Hóa đã ban hành Thông báo số 96/TB-CNVPĐK về việc hủy 02 Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất cấp cho ông Đàm Cảnh Hưng, gửi đến các cơ quan đơn vị theo quy định.

2. Nội dung thứ hai: Kiến nghị UBND thành phố Thanh Hóa yêu cầu hộ ông Đàm Cảnh Hưng bàn giao lại cho gia đình ông phần diện tích đất nông nghiệp đã được Nhà nước giao tại vị trí cũ trước khi hai gia đình có thỏa thuận.

Kết quả kiểm tra cho thấy:

Ngày 06/7/2016, hộ ông Đàm Cảnh Thủy, vợ là bà Đàm Thị Thu và hộ ông Đàm Cảnh Hưng, vợ là bà Tôn Thị Thúy lập biên bản họp gia đình thống nhất phân chia diện tích (đổi đất) vị trí đất của từng thành viên tại thửa đất 527, có xác nhận của Trưởng thôn và UBND xã Đông Lĩnh, nhưng chỉ xác nhận chữ ký (không xác nhận về mặt nội dung của Văn bản).

Theo đó, hai hộ gia đình hoán đổi vị trí thửa đất cho nhau để sử dụng, sau khi đổi đất hộ ông Đàm Cảnh Thủy quản lý, sử dụng mảnh đất với diện tích 420m² của ông Hưng (chiều rộng 7,0m x chiều dài 60m) có vị trí nằm trên một phần khu đất ông Hưng mua của ông Trung và ông Hải (đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), một phần nằm trên diện tích được giao theo Nghị định 64-CP của ông Thủy và ông Hưng tại thửa 178; hộ ông Đàm Cảnh Hưng quản lý, sử dụng mảnh đất với diện tích 504m² của ông Thủy (chiều rộng 6,0m x chiều dài 84m) tại thửa 178.

Theo quy định tại Khoản 3, Điều 26, Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015: *“Điều 26. Những tranh chấp về dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án: ...3. Tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự”*.

Theo quy định tại Khoản 1, Điều 236, Luật Đất đai năm 2024: *“Tranh chấp đất đai mà các bên tranh chấp hoặc một trong các bên tranh chấp có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 137 của Luật này và tranh chấp về tài sản gắn liền với đất thì do Tòa án giải quyết”*.

Căn cứ hồ sơ vụ việc và thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai, tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự, việc UBND thành phố Thanh Hóa ban hành Kết luận số 1692/KL-UBND ngày 25/3/2024, với nội dung: *“Việc phân chia diện tích đất nông nghiệp (hoán đổi vị trí đất) giữa hộ ông Đàm Cảnh Thủy và hộ ông Đàm Cảnh Hưng là giao dịch dân sự giữa 02 hộ gia đình, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án”* là phù hợp với quy định.

3. Nội dung thứ ba: Kiến nghị UBND thành phố Thanh Hoá hủy quyết định phê duyệt phương án chuyển đổi diện tích trồng lúa kém hiệu quả do ảnh hưởng quy hoạch đô thị sang trồng hoa, cây cảnh của hộ ông Đàm Cảnh Hưng; do UBND thành phố Thanh Hóa chuyển mục đích cho ông Hưng không đúng quy định.

Kết quả kiểm tra cho thấy:

Ngày 03/01/2014, Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa ban hành Quyết định số 15/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án chuyển đổi diện tích hiện đang trồng lúa kém hiệu quả do ảnh hưởng quy hoạch đô thị sang trồng hoa, cây cảnh cho hộ ông Đàm Cảnh Hưng, với tổng diện tích 6.500m² tại thửa đất số 527, tờ bản đồ số 08, bản đồ địa chính xã Đông Lĩnh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A1361717 và A1361706 do UBND huyện Đông Sơn cấp ngày 17/5/2004.

Tổng diện tích hộ ông Đàm Cảnh Hưng nhận chuyển nhượng và được giao theo Nghị định 64-CP là 4.093,3m² (gồm: Đất nhận chuyển nhượng là 2.093,3m², đất được giao theo Nghị định 64-CP của ông Hưng là 2.000m²).

Theo đó, tại thời điểm lập, phê duyệt phương án chuyển mục đích sử dụng đất, hộ ông Đàm Cảnh Hưng được Nhà nước giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là 4.093,3m² (2.093,3m² + 2.000m²); phần diện tích còn lại hộ ông Đàm Cảnh Hưng chưa được giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 2.406,7m², gồm: 300m² của ông Thi, 500m² của ông Thủy, 1.606,7m² đất thuộc hành lang lưu không kênh Trường Sơn Nổ Vả và một phần đất chưa xác định loại đất, chủ sử dụng theo quy định.

Theo quy định tại Điểm a, Khoản 1, Điều 57, Luật Đất đai năm 2013: *“Các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền bao gồm: a) Chuyển đất trồng lúa sang đất trồng cây lâu năm, đất trồng rừng, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối...”*.

Theo quy định tại Điểm b, Khoản 1, Điều 6, Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường: *“Người sử dụng đất nộp 01 bộ hồ sơ đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; hồ sơ gồm: ...b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”*.

Như vậy, khi lập, thẩm định, phê duyệt phương án chuyển mục đích sử dụng đất cho ông Đàm Cảnh Hưng; UBND xã Đông Lĩnh, UBND thành phố Thanh Hóa đã lập, thẩm định, phê duyệt phương án chuyển đổi mục đích sử dụng đất có phần diện tích 2.406,7m² chưa được Nhà nước giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đàm Cảnh Hưng là không đúng quy định pháp luật *(nội dung này đã được UBND tỉnh có Công văn số 16533/UBND-TD ngày 07/11/2024 chỉ đạo UBND thành phố Thanh Hóa thực hiện kiến nghị của Thanh tra tỉnh)*.

4. Nội dung thứ tư: Theo đơn gửi đến Chủ tịch UBND tỉnh và tại buổi làm việc với Thanh tra tỉnh, ông Đàm Cảnh Thủy, bà Đàm Thị Thu kiến nghị, phản ánh thêm các nội dung mới.

Qua xem xét, các nội dung kiến nghị, phản ánh mới của ông Thủy, bà Thu thuộc thẩm quyền giải quyết của UBND thành phố Thanh Hóa, UBND phường

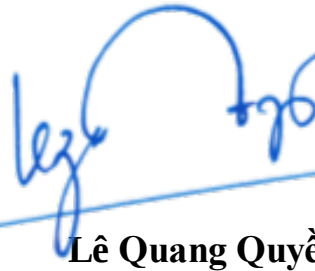
Đông Lĩnh. Vì vậy, đề nghị ông Thủy, bà Thu gửi đơn đến UBND thành phố Thanh Hóa, UBND phường Đông Lĩnh để được xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Trên đây là kết quả kiểm tra, rà soát đơn của ông Đàm Cảnh Thủy và một số công dân ở phường Đông Lĩnh, thành phố Thanh Hóa; Chủ tịch UBND tỉnh trả lời, hướng dẫn để ông Đàm Cảnh Thủy và một số công dân được biết và chấp hành theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch, PCT Lê Đức Giang (để b/c);
- Ủy ban Kiểm tra Tỉnh ủy;
- Ban Nội chính Tỉnh ủy;
- Văn phòng Tỉnh ủy;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH&HĐND tỉnh;
- CVP, PCVP Lê Quang Quyền;
- Thanh tra tỉnh;
- UBND thành phố Thanh Hóa;
- Lưu: VT, TD (T11-24).

**TL. CHỦ TỊCH
KT. CHÁNH VĂN PHÒNG
PHÓ CHÁNH VĂN PHÒNG**



Lê Quang Quyền