

**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 Thanh Tụ
Số nhà 91, đường Hồ Tùng Mậu, khu phố 9, phường Bắc Sơn,
Thị xã Bim Sơn, 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 Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 121/BC-STNMT ngày 28/7/2023 về kết quả xác minh đơn khiếu nại của ông Nguyễn Thanh Tụ ở số nhà 91, đường Hồ Tùng Mậu, khu phố 9, phường Bắc Sơn, thị xã Bim Sơn.

I. TÓM TẮT NỘI DUNG KHIẾU NẠI

Ông Nguyễn Thanh Tụ khiếu nại và đề nghị UBND thị xã Bim Sơn thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đã cấp cho gia đình ông ngày 17/01/2020, để cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với vị trí đất giáp 2 mặt tiền như trong Hợp đồng mua bán và chuyển quyền sử dụng đất ở ngày 30/9/2000 giữa hộ ông Nguyễn Thanh Tụ và ông Ngô Đình Nam.

II. KẾT QUẢ GIẢI QUYẾT KHIẾU NẠI LẦN ĐẦU CỦA CHỦ TỊCH UBND THỊ XÃ BİM SƠN

Tại Quyết định giải quyết khiếu nại số 794/QĐ-UBND ngày 22/5/2023 của Chủ tịch UBND thị xã Bim Sơn đối với ông Nguyễn Thanh Tụ có nội dung:

“Việc UBND thị xã Bim Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Nguyễn Thanh Tụ tại thửa đất số 39, tờ bản đồ số 172, Bản đồ địa chính phường Bắc Sơn xác lập năm 2011 là đúng vị trí, kích thước, hình dạng thửa đất theo như thỏa thuận ngày 30/9/2000 giữa hộ ông Nguyễn Thanh Tụ và hộ ông Ngô Đình Nam. Sơ đồ thửa đất thể hiện những nội dung theo quy định tại Điều 12, Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Kết quả làm việc với Phòng Tài nguyên và Môi trường; Phòng Quản lý đô thị, kiểm tra hồ sơ có liên quan cho thấy: Quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất qua các thời kỳ tại vị trí thửa đất số 38 (giáp với thửa đất số 39 của hộ ông Nguyễn Thanh Tụ) không thuộc quy hoạch đường giao thông và không thuộc diện tích đất lưu không đường vào Nhà văn hoá khu phố 9, phường Bắc Sơn.

Như vậy, việc ông Nguyễn Thanh Tụ đề nghị UBND thị xã Bim Sơn thu hồi, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ ông là không đúng quy định”.

Không đồng ý với Quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND thị xã Bim Sơn, ông Nguyễn Thanh Tụ tiếp tục có đơn khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh.

III. KẾT QUẢ XÁC MINH

1. Về hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Thanh Tụ (tại thửa đất số 39, tờ bản đồ số 172, Bản đồ địa chính phường Bắc Sơn năm 2011)

1.1 Hồ sơ quản lý đất đai qua các thời kỳ

- Bản đồ địa chính phường Bắc Sơn năm 1997:

Diện tích đất hộ ông Nguyễn Thanh Tụ đang sử dụng hiện nay thuộc một phần thửa đất số 187, mảnh bản đồ 224509-2, diện tích nguyên thửa là 665m², Sổ mục kê ghi chủ sử dụng là bà Đỗ Thị Hằng (vợ ông Ngô Đình Nam).

- Bản đồ địa chính phường Bắc Sơn năm 2011:

Diện tích đất hộ ông Nguyễn Thanh Tụ đang sử dụng thuộc thửa đất số 39, tờ bản đồ số 172, diện tích là 128,1m²; loại đất: ODT; chủ sử dụng đất ghi trên sổ mục kê là Nguyễn Thanh Tụ.

1.2. Nguồn gốc và việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Thanh Tụ, bà Mai Thị Huyền

Diện tích đất hộ ông Nguyễn Thanh Tụ đang sử dụng và được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ hộ ông Ngô Đình Nam, bà Đỗ Thị Hằng. Ngày 30/9/2000, ông Ngô Đình Nam chuyển nhượng cho hộ ông Nguyễn Thanh Tụ, bà Mai Thị Huyền một phần diện tích đất

(chiều dài 25m; chiều rộng 6m) tại Hợp đồng mua bán nhà và chuyển quyền sử dụng đất ở, có xác nhận của UBND phường Bắc Sơn và sơ đồ thửa đất kèm theo. Nguồn gốc đất ông Ngô Đình Nam được Nông trường Hà Trung giao đất làm nhà ở và kinh tế phụ gia đình từ năm 1989.

Ngày 01/5/2017, hộ ông Nguyễn Thanh Tụ, bà Mai Thị Huyền làm đơn xin xác nhận thời gian và nguồn gốc sử dụng đất; đơn đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 39, tờ bản đồ số 172, bản đồ địa chính phường Bắc Sơn xác lập năm 2011. Diện tích đất hộ ông Nguyễn Thanh Tụ đề nghị công nhận quyền sử dụng đất là 123,7m², trong đó đất ở 40m², đất vườn là 83,7m². Đơn được UBND phường Bắc Sơn xác nhận ngày 19/6/2017; Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Bim Sơn đã thực hiện trích lục thửa đất của hộ ông Nguyễn Thanh Tụ chiều rộng 5m, chiều dài 24,74 m trong đó: Đất ODT 40m², đất CLN 83,7m². Hộ ông Nguyễn Thanh Tụ đã thống nhất xác nhận vào trích lục thửa đất.

Ngày 03/01/2020, UBND thị xã Bim Sơn ban hành Quyết định số 45/QĐ-UBND 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 ông Nguyễn Thanh Tụ, bà Mai Thị Huyền tại thửa đất số 39, tờ bản đồ số 172, diện tích 123,7m², trong đó: Đất ở 40m²; đất trồng cây lâu năm 83,7m².

Ngày 17/01/2020, ông Nguyễn Thanh Tụ, bà Mai Thị Huyền được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất seri số CT367070 tại thửa đất số 39; mảnh bản đồ số 172; Bản đồ địa chính phường Bắc Sơn duyệt công nhận năm 2011 với diện tích 123,7m². Tại mục III - Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản gắn liền với đất thể hiện trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thấy: Phía Tây đất nhà ông Nguyễn Thanh Tụ, bà Mai Thị Huyền giáp thửa liền kề số 38 là đất ODT.

Ngày 12/5/2023, Đoàn xác minh nội dung khiếu nại thị xã Bim Sơn làm việc với ông Nguyễn Thanh Tụ, theo ông Tụ trình bày: Tháng 9/2000, ông Ngô Đình Nam có chuyển nhượng cho hộ ông 123,7m² đất, trong đó đất ở đô thị 40m², đất trồng cây lâu năm 83,7m². Ông Nguyễn Thanh Tụ khẳng định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 367070 ngày 17/01/2020 của hộ ông Nhà nước đã công nhận đúng vị trí, đúng diện tích đất như hai gia đình đã thỏa thuận. Tuy nhiên, diện tích đất phía Tây giáp diện tích hộ ông đang sử dụng (thửa đất số 38) tại thời điểm mua bán hai gia đình thỏa thuận là diện tích đất lưu không, nhưng hiện nay theo bản đồ địa chính phường Bắc Sơn năm 2011 thì diện tích đất trên thuộc thửa đất số 38 không ghi là đất lưu không đường giao thông như hai gia đình đã thỏa thuận là không đúng. Ông Nguyễn Thanh Tụ khẳng định diện tích đất trên (thửa đất số 38) ông Ngô Đình Nam quản lý và sử dụng từ năm 1990 đến nay.

2. Về quy hoạch sử dụng đất đối với thửa đất số 38, tờ bản đồ số 172, bản đồ địa chính phường Bắc Sơn xác lập năm 2011

2.1. Theo hồ sơ quản lý đất đai qua các thời kỳ

- Bản đồ địa chính phường Bắc Sơn năm 1997:

Diện tích đất phía Tây giáp vị trí đất của ông Nguyễn Thanh Tụ thuộc một phần thửa đất số 187, mảnh bản đồ 224509-2, Bản đồ địa chính phường Bắc Sơn năm 1997; diện tích nguyên thửa là 665m²; Sổ mục kê ghi chủ sử dụng là bà Đỗ Thị Hằng (vợ ông Ngô Đình Nam).

- Bản đồ địa chính phường Bắc Sơn năm 2011:

Diện tích đất phía Tây giáp vị trí đất của ông Nguyễn Thanh Tụ thuộc thửa đất số 38, tờ bản đồ số 172, bản đồ địa chính phường Bắc Sơn xác lập năm 2011, diện tích là 111,7m²; loại đất: ODT; chủ sử dụng đất ghi trên sổ mục kê là hộ ông Ngô Đình Nam.

2.2. Theo hồ sơ quy hoạch xây dựng

- Theo Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị xã Bím Sơn đến năm 2030, tầm nhìn sau năm 2030 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3878/QĐ-UBND ngày 01/11/2013, vị trí thửa đất trên được quy hoạch là đất công cộng (Thuộc ô đất có ký hiệu CC-07, diện tích toàn ô là 2,21ha).

- Theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 khu nội thị số 01 Tây Quốc lộ 1A, thị xã Bím Sơn được UBND thị xã Bím Sơn phê duyệt tại Quyết định số 04/2008/QĐ-UBND ngày 15/7/2008 vị trí thửa đất trên thuộc ô đất Quy hoạch Thương mại (Ký hiệu ô đất TM-01, diện tích ô đất 2,3ha);

- Theo Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị xã Bím Sơn đến năm 2045 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1268/QĐ-UBND ngày 17/4/2023, vị trí thửa đất thuộc ô đất quy hoạch là đơn vị ở (ký hiệu ô đất DVOHT-37).

Ngày 08/5/2023, Đoàn xác minh làm việc với Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Bím Sơn; theo Phòng Tài nguyên và Môi trường báo cáo: Ngày 17/01/2020, ông Nguyễn Thanh Tụ, bà Mai Thị Huyền được UBND thị xã Bím Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất seri số CT367070 tại thửa đất số 39; mảnh bản đồ số 172; Bản đồ địa chính phường Bắc Sơn duyệt công nhận năm 2011 với diện tích 123,7m². Tại mục III - Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản gắn liền với đất thể hiện trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thấy: Phía Tây thửa đất nhà ông Nguyễn Thanh Tụ, bà Mai Thị Huyền là thửa đất số 38 (đất ODT). Theo hồ sơ địa chính, thửa đất số 38 chủ sử dụng đất là Ngô Đình Nam, theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng không phải là đất lưu không, không phải đất thuộc quy hoạch đường giao thông.

Ngày 08/5/2023, Đoàn xác minh làm việc với Phòng Quản lý đô thị; theo phòng Quản lý đô thị báo cáo: Vị trí thửa đất số 38, tờ bản đồ số 172, bản đồ địa chính phường Bắc Sơn xác lập năm 2011 không thuộc đất giao thông, không thuộc đất lưu không đường giao thông.

3. Hiện trạng thửa đất ông Nguyễn Thanh Tụ đang khiếu nại

Diện tích đất phía Tây giáp vị trí đất của ông Nguyễn Thanh Tụ thuộc thửa đất số 38, tờ bản đồ số 172, bản đồ địa chính phường Bắc Sơn xác lập năm 2011; thửa đất đang khiếu nại có tường rào bao quanh, phía Đông giáp nhà ông Nguyễn Thanh Tụ, hiện đang để trống.

4. Xem xét nội dung khiếu nại

- UBND thị xã Bim Sơn đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Nguyễn Thanh Tụ tại thửa đất số 39, tờ bản đồ số 172, bản đồ địa chính phường Bắc Sơn xác lập năm 2011; ông Nguyễn Thanh Tụ khẳng định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 367070 ngày 17/01/2020 của hộ gia đình ông đã được Nhà nước công nhận đúng vị trí, đúng diện tích đất như hai gia đình đã thỏa thuận. Tuy nhiên, diện tích đất phía Tây giáp diện tích hộ ông đang sử dụng (thửa đất số 38) tại thời điểm mua bán hai gia đình thỏa thuận là diện tích đất lưu không, nhưng hiện nay theo bản đồ địa chính phường Bắc Sơn năm 2011 thì diện tích đất trên thuộc thửa đất số 38 không ghi là đất lưu không đường giao thông như hai gia đình đã thỏa thuận là không đúng.

Theo xác minh của UBND thị xã Bim Sơn, tại thửa đất số 38, tờ bản đồ số 172, bản đồ địa chính phường Bắc Sơn xác lập năm 2011 có Quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất qua các thời kỳ không thuộc quy hoạch đường giao thông và không thuộc diện tích đất lưu không đường vào Nhà văn hoá khu phố 9, phường Bắc Sơn.

- Theo Hợp đồng mua, bán nhà và chuyển quyền sử dụng đất ở ngày 30/9/2000 giữa hộ ông Nguyễn Thanh Tụ và ông Ngô Đình Nam thì:

+ Tại trang 1 của Hợp đồng ghi diện tích đất ở 150m² (dài 25m, rộng 6m); phía Bắc giáp trục lộ Nông trường, phía Nam giáp đất bà Tuấn Hương, phía Đông giáp phần đất còn lại đang ở, phía Tây giáp đường vào xóm.

+ Tại trang 2 của Hợp đồng thể hiện sơ đồ khu đất có ghi rõ kích thước cạnh: Phía Bắc giáp đường Hồ Tùng Mậu (cách chỉ giới tim đường 14m) có chiều dài 18m, phía Tây đường vào xóm (cách chỉ giới tim đường là 6,25m) có chiều rộng 5m.

Như vậy, tại Hợp đồng mua, bán nhà và chuyển quyền sử dụng đất ở ngày 30/9/2000 giữa hộ ông Nguyễn Thanh Tụ và ông Ngô Đình Nam chưa có sự thống nhất số liệu về kích thước các cạnh của thửa đất và ranh giới giáp ranh về phía Tây của khu đất chuyển nhượng.

Theo hồ sơ địa chính năm 2011, thửa đất nhà ông Nguyễn Thanh Tụ phía Tây giáp thửa đất số 38, tờ 172 (phía Tây thửa 38 giáp đường ngõ). Tuy nhiên, trong Hợp đồng mua bán và chuyển quyền sử dụng đất ở ngày 30/9/2000 giữa hộ ông và ông Ngô Đình Nam, phía Tây nhà ông Nguyễn Thanh Tụ giáp với đường ngõ (nhà ông Tụ có 02 mặt tiền: Phía Bắc giáp đường Hồ Tùng Mậu và phía Tây giáp đường ngõ). Trong khi đó, ông Ngô Đình Nam đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tại thửa 38, tờ 172 bản đồ địa chính phường Bắc Sơn đo vẽ năm 2011 cho ông Nam. Như vậy, việc khiếu nại của ông Nguyễn Thanh Tụ nêu trên bản chất là việc tranh chấp về Hợp đồng mua, bán nhà và chuyển quyền sử dụng đất ở ngày 30/9/2000 giữa hộ ông Nguyễn Thanh Tụ và ông Ngô Đình Nam.

IV. KẾT LUẬN

- Hợp đồng mua, bán nhà và chuyển quyền sử dụng đất ở ngày 30/9/2000 giữa hộ ông Nguyễn Thanh Tụ và ông Ngô Đình Nam chưa có sự thống nhất số liệu về kích thước các cạnh của thửa đất và ranh giới giáp ranh về phía Tây của khu đất chuyển nhượng.

- Việc khiếu nại của ông Nguyễn Thanh Tụ nêu trên bản chất là việc tranh chấp về Hợp đồng mua, bán nhà và chuyển quyền sử dụng đất ở ngày 30/9/2000 giữa hộ ông Nguyễn Thanh Tụ và ông Ngô Đình Nam. Việc giải quyết tranh chấp Hợp đồng thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân. Để giải quyết dứt điểm vụ việc, ông Nguyễn Thanh Tụ có quyền khởi kiện đến Tòa án nhân dân để được xem xét, giải quyết việc tranh chấp Hợp đồng.

- Nội dung khiếu nại của ông Nguyễn Thanh Tụ về việc đề nghị UBND thị xã Bim Sơn thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho hộ ông (số CT 367070 ngày 17/01/2020), cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó ghi rõ diện tích thửa đất số 38, tờ 172, bản đồ địa chính phường Bắc Sơn đo vẽ năm 2011 (phía Tây khu đất của hộ ông) là phần diện tích đất đường giao thông vào đồi dễ, thuộc quy hoạch đường giao thông như trong Hợp đồng mua bán và chuyển quyền sử dụng đất ở ngày 30/9/2000 giữa hộ ông và ông Ngô Đình Nam (đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông với vị trí 2 mặt tiền) là chưa 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 Nguyễn Thanh Tụ khiếu nại và đề nghị UBND thị xã Bim Sơn thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đã cấp cho gia đình ông ngày 17/01/2020 để cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với vị trí đất giáp 2 mặt tiền như trong Hợp đồng mua bán và chuyển quyền sử dụng đất ở giữa hộ ông Nguyễn Thanh Tụ và ông Ngô Đình Nam là chưa có cơ sở.

Điều 2. Đây là quyết định giải quyết khiếu nại lần hai, nếu ông Nguyễn Thanh Tụ 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; Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND thị xã Bỉm Sơn; Chủ tịch UBND phường Bắc Sơn, ông Nguyễn Thanh Tụ 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