

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc giải quyết khiếu nại của ông Lê Đồng Tân
Khu phố Sơn Thắng, phường Trường Sơn, thành phố Sầm Sơn**

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 tháng 11 năm 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;

Căn cứ Quyết định số 4463/2014/QĐ-UBND ngày 12/12/2014 của UBND tỉnh quy định hạn mức giao đất ở; diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở; hạn mức công nhận đất ở và hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh; Quyết định 2072/2015/QĐ-UBND ngày 08/6/2021 đính chính Khoản 1, Điều 7 của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 4463/2014/QĐ-UBND ngày 12/12/2014; Quyết định số 4655/2017/QĐ-UBND ngày 04/12/2017 của UBND tỉnh sửa đổi, bổ sung một số điều của quy định ban hành kèm theo Quyết định số 4463/2014/QĐ-UBND ngày 12/12/2014;

Theo báo cáo của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 178/BC-STNMT ngày 29/10/2021 về kết quả xác minh khiếu nại của ông Lê Đồng Tân ở khu phố Sơn Thắng, phường Trường Sơn, thành phố Sầm Sơn.

I. TÓM TẮT NỘI DUNG KHIẾU NẠI

Ông Lê Đồng Tân khiếu nại và đề nghị UBND thành phố Sầm Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) 189m² đất ở cho gia đình ông đối với thửa đất do gia đình ông nhận chuyển nhượng của hộ ông Trương Như Đường và hộ ông Lương Văn Tòng từ năm 2002 tại khu phố Hồng Thắng, phường Quảng Cư, thành phố Sầm Sơn.

II. KẾT QUẢ GIẢI QUYẾT KHIẾU NẠI LẦN ĐẦU CỦA CHỦ TỊCH UBND THÀNH PHỐ SẦM SƠN

Ngày 20/3/2020, ông Tân có đơn đề nghị cấp GCNQSD đất, UBND phường Quảng Cư đã lập hồ sơ đề nghị UBND thành phố Sầm Sơn xem xét cấp GCNQSD đất cho ông Tân.

Ngày 30/8/2020, phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Sầm Sơn có Phiếu trả hồ sơ cấp GCNQSD đất với lý do: Căn cứ Điểm b, Khoản 2, Điều 5 Quyết định số 4655/2017/QĐ-UBND ngày 04/12/2017 của UBND tỉnh thì thửa đất ở hình thành trước 18/12/1980 của ông Trương Như Đường và ông Lương Văn Tòng đủ điều kiện công nhận không quá 450m² đất ở (các hộ đã được cấp vượt hạn mức đất ở 450m²/hộ theo quy định). Gia đình ông Tân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Đường và ông Tòng diện tích vượt hạn mức đất ở, ngoài GCNQSD đất ở đã cấp; trên thửa đất ông Tân đề nghị cấp GCNQSD đất không có nhà ở, không phù hợp với quy hoạch. Vì vậy, việc ông Tân đề nghị cấp GCNQSD đất ở là không đủ điều kiện theo quy định. Ông Tân không đồng ý và có đơn khiếu nại đến UBND thành phố Sầm Sơn; khiếu nại của ông Tân đã được Chủ tịch UBND thành phố Sầm Sơn giải quyết khiếu nại lần đầu tại Quyết định số 4220/QĐ-UBND ngày 06/8/2021.

Tại Quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND thành phố Sầm Sơn đã xác định: Thửa đất số 65, tờ bản đồ số 31, hồ sơ địa chính năm 2010 (gọi tắt là thửa đất số 65), tại khu phố Hồng Thắng, phường Quảng Cư mà ông Tân đang khiếu nại, đề nghị cấp GCNQSD đất ở có nguồn gốc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ ông Trương Như Đường và ông Lương Văn Tòng năm 2002. Thửa đất của ông Đường và ông Tòng có nguồn gốc đất ở có nhà ở trước ngày 18/12/1980, hồ sơ 299, hồ sơ địa chính năm 1995, 2010 đều thể hiện là đất ở (ONT), hiện các hộ sử dụng không tranh chấp.

Hiện nay, gia đình ông Tân đang sinh sống và có hộ khẩu tại phường Trường Sơn; đối với thửa đất số 65, ông Tân đang đề nghị cấp Giấy chứng nhận không có nhà ở, ông Tân không sinh sống và không sử dụng liên tục, ổn định vào mục đích đất ở. Mặt khác, hạn mức công nhận đất ở đã cấp GCNQSD đất cho hộ ông Trương Như Đường và ông Lương Văn Tòng đã vượt quá 5 lần hạn mức (quá 450m²), quy định tại Điểm b, Khoản 2, Điều 5, Quyết định số 4655/2017/QĐ-UBND ngày 04/12/2017 của UBND tỉnh.

Việc ông Lê Đồng Tân khiếu nại, đề nghị UBND thành phố Sầm Sơn cấp GCNQSD đất ở đối với thửa đất số 65, tờ bản đồ số 31, hồ sơ địa chính năm 2010, diện tích 189m² tại khu phố Hồng Thắng, phường Quảng Cư, thành phố Sầm Sơn là không có cơ sở.

Không đồng ý với Quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND thành phố Sầm Sơn, ông Lê Đồng Tân có đơn khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh.

III. KẾT QUẢ XÁC MINH

1. Theo báo cáo của ông Lê Đồng Tân

Gia đình ông Tân mua lại nhà, đất của 02 hộ (ông Đường và ông Tòng, 02 hộ này giáp nhau), cụ thể như sau:

- 160,6m² đất mua lại của hộ ông Trương Như Đường theo Giấy bán nhượng nhà và đất ở ngày 31/10/2002; Giấy bán nhượng có nội dung: Ông Đường có chuyển nhượng cho hộ ông Tân 01 nhà ở cấp 4b (nhà tạm với diện tích căn hộ 16m²) trên mảnh đất thổ cư của ông cha để lại; tổng diện tích thửa đất là 160,6m²; đồng thời có ghi kích thước các cạnh và vị trí Đông, Tây, Nam, Bắc của thửa đất; giá chuyển nhượng là 10.000.000 đồng. Giấy bán nhượng có xác nhận của UBND xã Quảng Cư (nay là UBND phường Quảng Cư).

- 40m² đất mua lại của hộ ông Lương Văn Tòng theo Giấy chuyển nhượng đất ở ngày 19/12/2002; Giấy bán nhượng đất ở có nội dung: Gia đình ông Tòng có nhượng cho gia đình ông Tân một mảnh đất ở là 40m² (được cắt ra từ khu đất của gia đình ông Tòng); giấy có ghi vị trí Đông, Tây, Nam, Bắc và chiều dài, chiều rộng của thửa đất; với số tiền là 5.800.000 đồng. Giấy chuyển nhượng chỉ có chữ ký của 02 bên mua và bán, không có xác nhận của UBND xã Quảng Cư.

Thời điểm năm 2002, ông Tân mua nhà đất của ông Đường và ông Tòng thì 02 hộ này chưa được cấp GCNQSD đất. Sau khi nhận chuyển nhượng, hàng năm ông Tân nộp tiền thuế đất phi nông nghiệp cho UBND xã Quảng Cư, nhưng không liên tục. Thửa đất này gia đình ông Tân không ở (gia đình ông Tân sinh sống ở khu phố Sơn Thắng, phường Trường Sơn) mà cho ông Năm sử dụng thửa đất khoảng 5 năm để làm bãi đóng gạch côm. Năm 2004, nhà cấp 4b diện tích 16m² trên đất bị sập, hiện trạng trên đất vẫn còn móng. Hiện trạng thửa đất có ranh giới rõ ràng với các hộ lân cận và sử dụng ổn định, không có tranh chấp. Năm 2010 đã được thể hiện trong hồ sơ địa chính xã Quảng Cư thuộc thửa số 65, tờ bản đồ số 31, diện tích 191,3m², loại đất ONT. Sổ mục kê ghi tên chủ sử dụng hộ bà Nguyễn Thị Sử (bà Sử là vợ ông Lê Đồng Tân).

2. Nguồn gốc thửa đất ông Lê Đồng Tân khiếu nại

Theo báo cáo của UBND phường Quảng Cư (Biên bản ngày 12/3/2020 và Báo cáo số 251/BC-UBND ngày 17/5/2020) thì diện tích 189m² thuộc thửa đất số 65, tờ bản đồ số 31, hồ sơ địa chính năm 2010, có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng của ông Trương Như Đường và ông Lương Văn Tòng, thửa đất của ông Đường và ông Tòng có nhà ở trước ngày 18/12/1980. Sau khi ông Tân nhận chuyển nhượng và sử dụng ổn định đến nay, không có tranh chấp về quyền sử dụng đất.

3. Hồ sơ quản lý đất đai thửa đất ông Tân khiếu nại

Thửa đất ông Tân khiếu nại, gồm có 02 phần:

a) Phần diện tích thứ nhất

Gia đình ông Tân nhận chuyển nhượng của ông Trương Như Đường năm 2002, diện tích 160,6m² đất, được xác định như sau:

+ Hồ sơ 299 đo năm 1985 thuộc một phần thửa số 1087, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.901,0m², loại đất T. Sổ mục kê ghi tên chủ sử dụng ông Trương Như Hồng (là con trai của ông Trương Như Đường).

+ Hồ sơ địa chính xã Quảng Cư đo năm 1995 thuộc một phần thửa đất số 111, tờ bản đồ số 32, diện tích 2.372,0m², loại đất T. Sổ mục kê ghi tên chủ sử dụng ông Trương Như Năm (là con trai của ông Trương Như Đường).

+ Hồ sơ địa chính xã Quảng Cư đo đạc năm 2010 thuộc thửa số 65, tờ bản đồ số 31, diện tích 191,3m², loại đất ONT. Sổ mục kê ghi tên chủ sử dụng hộ bà Nguyễn Thị Sử (bà Sử là vợ ông Lê Đồng Tân).

b) Phần diện tích thứ hai

Gia đình ông Tân nhận chuyển nhượng của ông Tòng năm 2002, diện tích 40m² đất, được xác định như sau:

+ Hồ sơ 299 đo năm 1985 thuộc một phần thửa đất số 1085, tờ bản đồ số 01, diện tích 540,0m², loại đất T. Sổ mục kê ghi tên chủ sử dụng ông Lương Văn Tòng.

+ Hồ sơ địa chính xã Quảng Cư đo năm 1995 thuộc một phần thửa đất số 107, tờ bản đồ số 32, diện tích 517,0m², loại đất T. Sổ mục kê ghi tên chủ sử dụng ông Lương Văn Tòng.

+ Hồ sơ địa chính xã Quảng Cư đo đạc năm 2010 thuộc thửa số 65, tờ bản đồ số 31, diện tích 191,3m², loại đất ONT. Sổ mục kê ghi tên chủ sử dụng hộ bà Nguyễn Thị Sử (bà Sử là vợ ông Lê Đồng Tân).

4. Việc cấp GCNQSD đất đôi với thửa đất hộ ông Trương Như Đường và thửa đất hộ ông Lương Văn Tòng

a) Thửa đất hộ ông Đường

Sau khi chuyển nhượng cho ông Tân 160,6m², diện tích còn lại đã được cấp GCNQSD đất như sau:

+ Ngày 03/4/2006, UBND thị xã Sầm Sơn cấp GCNQSD đất cho bà Vũ Thị Nhàn tại thửa 111, tờ bản đồ số 32, diện tích 175m², mục đích sử dụng đất ở nông thôn (bà Nhàn là vợ ông Trương Như Đường). Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

+ Ngày 09/3/2007, UBND thị xã Sầm Sơn cấp GCNQSD đất cho bà Vũ Thị Nhàn tại thửa 111b, tờ bản đồ số 32, diện tích 696m², mục đích sử dụng đất ở nông thôn; nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. Đến ngày 22/8/2007, bà Vũ Thị Nhàn đã tặng cho ông Trương Như Năm và bà Lê Thị Khôi tại thửa 111b, tờ bản đồ số 32, diện tích 696m² và được UBND thị xã Sầm Sơn cấp GCNQSD đất số vào sổ H 01636 ngày 22/8/2007 cho ông Trương Như Năm và bà Lê Thị Khôi.

+ Ngày 03/4/2009, UBND thị xã Sầm Sơn cấp GCNQSD đất cho ông Trương Như Lam tại thửa 111a, tờ bản đồ số 32, diện tích 340m², mục đích sử dụng đất ở nông thôn. Nguồn gốc sử dụng đất: Nhận quyền sử dụng đất do chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

+ Ngày 17/8/2009, UBND thị xã Sầm Sơn cấp GCNQSD đất cho bà Vũ Thị Nhàn tại thửa 111d, tờ bản đồ số 32, diện tích 213,7m², mục đích sử dụng đất ở nông thôn. Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Tổng diện tích đất ở đã cấp 04 giấy chứng nhận là 1.424,7m² (03 GCNQSD đất được công nhận quyền sử dụng đất với diện tích 1.084,7m² và 01 GCNQSD đất do chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 340m² tại thửa 111a). Theo Biên bản xác nhận nguồn gốc, thời gian sử dụng đất ngày 12/3/2020 của UBND phường Quảng Cư thì theo hồ sơ 299 hộ ông Đường có diện tích 2.901m², hiện nay đã được cấp GCNQSD đất ở 1.424,7m², đã chuyển nhượng cho hộ ông Tân 160,9m², phần diện tích đất còn lại mở đường Hai Bà Trưng.

b) Thửa đất hộ ông Tông

Sau khi chuyển nhượng cho ông Tân 40m², diện tích còn lại đã được cấp GCNQSD đất như sau:

+ Ngày 03/4/2006, UBND thị xã Sầm Sơn cấp GCNQSD đất cho ông Lương Văn Tông tại thửa 107, tờ bản đồ số 32, diện tích 459m², mục đích sử dụng đất ở nông thôn. Sau đó ông Tông tặng cho quyền sử dụng đất cho 02 con của ông, cụ thể:

+ Ngày 19/6/2009, UBND thị xã Sầm Sơn cấp GCNQSD đất cho ông Lương Văn Tư tại thửa 107b, tờ bản đồ số 32, diện tích 239m², mục đích sử dụng đất ở nông thôn.

+ Ngày 20/12/2016, UBND thị xã Sầm Sơn cấp GCNQSD đất cho ông Lương Văn Trương tại thửa 59, tờ bản đồ số 31, diện tích 220m², mục đích sử dụng đất ở nông thôn.

Tổng diện tích đất ở đã cấp cho 02 hộ là 459m². Theo Biên bản xác nhận nguồn gốc, thời gian sử dụng đất ngày 12/3/2020 của UBND phường Quảng Cư thì theo hồ sơ 299 hộ ông Tông có diện tích 540m², hiện nay đã được cấp GCNQSD đất ở theo hình thức công nhận quyền sử dụng đất 459m², đã chuyển nhượng cho ông Tân 40m², phần diện tích đất còn lại gia đình tự mở đường đi.

5. Hiện trạng thửa đất ông Tân khiếu nại

Ngày 04/6/2021, Đoàn xác minh của UBND thành phố Sầm Sơn phối hợp với UBND phường Quảng Cư và hộ gia đình ông Tân tiến hành kiểm tra hiện trạng thửa đất. Theo đó: Thửa đất có ranh giới rõ ràng với các thửa đất khác, có các cạnh tiếp giáp như sau:

- Phía Đông dài 24,6m giáp đất nhà ông Trương Như Lam;
- Phía Tây dài 24,5m giáp đất nhà ông Trương Như Năm;
- Phía Nam rộng 8m giáp đường Hai Bà Trưng;
- Phía Bắc rộng 10m giáp đất nhà ông Tư;

Trên thửa đất có 01 móng nhà diện tích khoảng 16m².

Các cạnh do Đoàn xác minh của UBND thành phố Sầm Sơn kiểm tra trùng với Biên bản kiểm tra nhà ở, đất ở đô thị của UBND phường Quảng Cư ngày 07/10/2019; diện tích đất đo hiện trạng 189m².

Thời điểm ngày 01/9/2021, Đoàn xác minh của Sở Tài nguyên và Môi trường đã tiến hành kiểm tra thực tế thửa đất: Trên đất có nhiều cỏ và cây dại mọc bao trùm hoàn toàn phần diện tích móng 16m².

6. Kiểm tra quy hoạch sử dụng đất

Theo Báo cáo số 355/CV-QLĐT ngày 31/5/2021 của Phòng Quản lý đô thị thành phố Sầm Sơn thì thửa đất số 65, diện tích 191,8m² của hộ ông Lê Đồng Tân theo điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Sầm Sơn đến năm 2040 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2525/QĐ-UBND ngày 17/7/2017, thửa đất trên có một phần diện tích khoảng 129,1m² thuộc lô đất có chức năng đất khách sạn dịch vụ (KS-DV), phần còn lại khoảng 62,7m² thuộc lộ giới quy hoạch đường Hai Bà Trưng.

Theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 - Khu A Khu trung tâm dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng ven biển và đô thị thành phố Sầm Sơn được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 5136/QĐ-UBND ngày 01/12/2020, thửa đất trên có một phần diện tích khoảng 129,1m² thuộc lô đất có chức năng đất ở dân cư hiện trạng DCCT, lô số 27 (diện tích lô 2,7ha; mật độ xây dựng gộp 60-80%, tầng cao 2-5 tầng); phần còn lại khoảng 62,7m² thuộc lộ giới quy hoạch đường Hai Bà Trưng.

Như vậy, tại thời điểm ngày 20/3/2020 ông Tân có đơn đề nghị cấp GCNQSD đất thì toàn bộ diện tích thửa đất không phù hợp với quy hoạch. Từ thời điểm 01/12/2020 đến nay thì thửa đất của ông Tân có một phần diện tích 129,1m² phù hợp với quy hoạch đất ở và một phần diện tích 62,7m² không phù hợp với quy hoạch (quy hoạch đường Hai Bà Trưng).

7. Xem xét nội dung khiếu nại

- Việc chuyển nhượng đất:

Tại thời điểm năm 2002 hộ ông Tân nhận chuyển nhượng đất của hộ ông Đường, ông Tông khi 02 thửa đất này chưa được cấp GCNQSD đất là không đúng quy định tại Khoản 1, Điều 3, Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất: *"Người sử dụng đất khi thực hiện các quyền của mình phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp"*.

Tuy nhiên, tại Khoản 1, Điều 82, Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013, được sửa đổi tại Khoản 54, Điều 2, 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 thì có quy định thủ tục cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với trường hợp đã chuyển quyền sử dụng đất nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền theo quy định: *"Các*

trường hợp đang sử dụng đất sau đây mà chưa được cấp Giấy chứng nhận và không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này thì người đang sử dụng đất thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu theo quy định của Luật đất đai và quy định tại Nghị định này mà không phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất; cơ quan tiếp nhận hồ sơ không được yêu cầu người nhận chuyển quyền sử dụng đất nộp hợp đồng, văn bản chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật:

a) Sử dụng đất do nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 01 năm 2008;

b) Sử dụng đất do nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất từ ngày 01 tháng 01 năm 2008 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật đất đai và Điều 18 của Nghị định này”.

Như vậy, theo quy định của pháp luật hiện hành việc cấp GCNQSD đất đối với trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước ngày 01/01/2008 không quy định phải có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ.

- Về hạn mức công nhận quyền sử dụng đất ở:

+ Theo Luật Đất đai năm 2003 và các văn bản quy phạm pháp luật:

Theo quy định tại Khoản 2, Điều 2 và Khoản 1, Điều 4 Quy định về cấp GCNQSD đất ở trên địa bàn tỉnh ban hành kèm theo Quyết định số 558/2006/QĐ-UBND ngày 03/3/2006 của UBND tỉnh; Khoản 2, Điều 45, Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai thì toàn bộ diện tích đất thổ cư được thể hiện trong hồ sơ 299 của nhà ông Đường, ông Tòng được công nhận là đất ở (2.901m² đất nhà ông Đường, 540m² đất nhà ông Tòng).

+ Theo Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản quy phạm pháp luật:

Thửa đất của hộ ông Đường và ông Tòng thuộc trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các Khoản 1, 2 và 3, Điều 100, Luật Đất đai năm 2013 và Điều 18, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, nhưng có tên trong sổ mục kê theo Chi thị 299/TTg ngày 10/11/1980 của Thủ tướng Chính phủ; đồng thời được xác định có nguồn gốc là đất thổ cư, sử dụng làm nhà ở trước ngày 18/12/1980. Pháp luật đất đai năm 2013 không quy định việc xác định diện tích đất ở khi cấp GCNQSD đất, đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất (tại Khoản 5, Điều 103, Luật Đất đai năm 2013 không có quy định xác định diện tích đất ở đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất trước 18/12/1980), nhưng các văn bản quy phạm pháp luật của UBND tỉnh đã quy định, cụ thể như sau:

Tại Khoản 1, Điều 7, Quyết định số 4463/2014/QĐ-UBND ngày 12/12/2014 của UBND tỉnh quy định: “*Đối với những hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở hoặc đất vườn ao mà đất đó được hình thành trước thời*

điểm được công nhận là đô thị (thị trấn, phường) thì áp dụng hạn mức địa bàn nông thôn theo quy định tại Điều 4 của Quy định”;

Năm 2015, nội dung Khoản 1, Điều 7 này được đính chính tại Điều 1 Quyết định số 2072/2015/QĐ-UBND ngày 08/6/2015 của UBND tỉnh: *“Đối với những hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở hoặc đất vườn ao mà đất đó được hình thành trước thời điểm được công nhận là đô thị (thị trấn, phường) thì áp dụng hạn mức địa bàn nông thôn theo quy định tại Điều 5 của Quy định”;*

Đến năm 2017, Điều 5 đã được sửa đổi, bổ sung tại Điều 1, Quyết định số 4655/2017/QĐ-UBND ngày 04/12/2017 của UBND tỉnh: *“Hạn mức công nhận đất ở đối với trường hợp thửa đất có vườn, ao... b) Trường hợp đã sử dụng ổn định từ trước ngày 18/12/1980 thì diện tích đất ở được xác định theo thực tế đang sử dụng, nhưng không quá 05 lần hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 1 Điều 3 hoặc khoản 1 Điều 4 của quy định”.*

Khoản 1, Điều 4 quy định: *“Hạn mức giao đất ở cho mỗi hộ gia đình, cá nhân.*

a. Đối với địa bàn xã thuộc thành phố, thị xã: tối đa 120m²/hộ;

b. Đối với địa bàn xã đồng bằng thuộc huyện.

- Tối đa 150m²/hộ đối với các vị trí ven đường giao thông, khu vực trung tâm xã, cụm xã thuận lợi cho hoạt động thương mại, dịch vụ, sinh hoạt;

- Tối đa 200m²/hộ đối với các vị trí còn lại”.

Căn cứ kết quả xác minh, việc xác định lại diện tích đất ở đối với hộ ông Đường, ông Tòng thuộc trường hợp quy định tại Tiết b, Điểm 2, Khoản 2, Điều 1, Quyết định số 4655/2017/QĐ-UBND ngày 04/12/2017 của UBND tỉnh. Do thửa đất hộ ông Đường, ông Tòng khi xác định lại diện tích đất ở có nguồn gốc đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 18/12/1980, được hình thành trước thời điểm được công nhận là đô thị (thời điểm trước ngày 18/12/1980, khi chưa sáp nhập về thị xã Sầm Sơn (nay là thành phố Sầm Sơn), xã Quảng Cư là xã đồng bằng thuộc huyện Quảng Xương nên diện tích đất ở hộ ông Đường, ông Tòng được xác định theo địa bàn xã đồng bằng thuộc huyện, quy định tại Điểm b, Khoản 1, Điều 4, Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 4463/2014/QĐ-UBND ngày 12/12/2014 của UBND tỉnh: *“Đối với địa bàn xã đồng bằng thuộc huyện: Tối đa 150m²/hộ đối với các vị trí ven đường giao thông, khu vực trung tâm xã, cụm xã thuận lợi cho hoạt động thương mại, dịch vụ, sinh hoạt; Tối đa 200m²/hộ đối với các vị trí còn lại”.*

Như vậy, đối chiếu với các quy định nêu trên của UBND tỉnh thì hộ ông Đường đã hết hạn mức công nhận đất ở (đã được công nhận tổng cộng 1.084,7m² đất ở tại 03 giấy chứng nhận và 340m² chuyển nhượng); hộ ông Tòng chưa hết hạn mức công nhận đất ở (mới được công nhận 459m² đất ở trong tổng số 540m² đất thổ cư có tên trong hồ sơ 299), phần diện tích đất 40m² tại vị trí chuyển nhượng cho hộ ông Tân vẫn nằm trong hạn mức công nhận là đất ở.

- Về đăng ký đất đai:

Hồ sơ địa chính phường Quảng Cư năm 2010 đã có tên hộ gia đình ông Tân (thửa số 65, tờ bản đồ số 31, diện tích 191,3m², loại đất ONT). Như vậy, bản chất việc đăng ký đất đai đã được thực hiện.

- Về quy hoạch sử dụng đất:

Thửa đất ông Đường và ông Tòng có nguồn gốc là đất thổ cư trước ngày 18/12/1980, do đó theo quy định tại Điều 20, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì việc cấp GCNQSD đất được thực hiện trong cả trường hợp không phù hợp với quy hoạch nhưng đã sử dụng đất từ trước thời điểm phê duyệt quy hoạch.

Từ phân tích trên và các hồ sơ hiện có cho thấy: Hộ ông Tân chỉ có 40m² đất nhận chuyển nhượng của hộ ông Tòng đủ điều kiện công nhận là đất ở do còn trong hạn mức. Phần diện tích đất nhận chuyển nhượng của hộ ông Đường không đủ điều kiện công nhận là đất ở do đã vượt hạn mức, chỉ được xác định nguồn gốc là đất vườn, ao cùng thửa đất ở được hình thành trước 18/12/1980 theo quy định tại Khoản 1, Điều 10, Luật Đất đai năm 2013.

Tại Khoản 6, Điều 103, Luật Đất đai năm 2013 quy định: “*Phần diện tích đất vườn, ao còn lại sau khi đã xác định diện tích đất ở theo quy định tại các khoản 2, 3, 4 và 5 của Điều này thì được xác định sử dụng vào mục đích hiện trạng đang sử dụng theo quy định tại khoản 1 Điều 10 của Luật này*”.

IV. KẾT LUẬN

Ông Lê Đồng Tân khiếu nại và đề nghị UBND thành phố Sầm Sơn cấp GCNQSD đất ở toàn bộ diện tích hiện trạng 189m² tại khu phố Hồng Thắng, phường Quảng Cư cho gia đình ông là không có cơ sở.

- Phần diện tích 40m² đất ông Tân nhận chuyển nhượng có nguồn gốc là đất thổ cư hình thành trước ngày 18/12/1980 của gia đình ông Lương Văn Tòng đủ điều kiện được công nhận và cấp GCNQSD đất là đất ở.

- Phần diện tích 149m² đất còn lại (189m² - 40m²) có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của hộ ông Trương Như Đường được xác định là đất vườn ao cùng thửa đất ở có nguồn gốc trước ngày 18/12/1980 theo quy định tại Khoản 6, Điều 103, Luật Đất đai 2013.

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

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ông Lê Đồng Tân khiếu nại và đề nghị UBND thành phố Sầm Sơn cấp GCNQSD đất ở toàn bộ diện tích hiện trạng 189m² tại khu phố Hồng Thắng, phường Quảng Cư cho gia đình ông là không có cơ sở.

- Phần diện tích 40m² đất ông Tân nhận chuyển nhượng có nguồn gốc là đất thổ cư hình thành trước ngày 18/12/1980 của gia đình ông Lương Văn Tòng đủ điều kiện được công nhận và cấp GCNQSD đất là đất ở.

- Phần diện tích 149m² đất còn lại (189m² - 40m²) có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của hộ ông Trương Như Đường được xác định là đất vườn ao

cùng thửa đất ở có nguồn gốc trước ngày 18/12/1980 theo quy định tại Khoản 6, Điều 103, Luật Đất đai 2013.

Điều 2. Giao UBND thành phố Sầm Sơn:

Hướng dẫn hộ ông Lê Đồng Tân lập hồ sơ thủ tục công nhận 40m² đất ở có nguồn gốc là đất thổ cư hình thành trước ngày 18/12/1980 của gia đình ông Lương Văn Tông và cấp GCNQSD đất ở cho hộ ông Lê Đồng Tân; phần diện tích đất còn lại 149m² là đất nông nghiệp theo hiện trạng (đất vườn ao không được công nhận là đất ở), ông Lê Đồng Tân được quyền chuyển mục đích sử dụng thành đất ở theo quy định của pháp luật đất đai và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định tại Điểm a, Khoản 2, Điều 5, Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính

Điều 3. Đây là quyết định giải quyết khiếu nại lần hai, nếu ông Lê Đồng Tân 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 thành phố Sầm Sơn, Chủ tịch UBND phường Quảng Cư, ông Lê Đồng Tân 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&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