

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc giải quyết khiếu nại của bà Lê Thị Tuế,
Phố 3, phường Quảng Hưng, thành phố Thanh Hóa, 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 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 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;

Trên cơ sở kết quả hội nghị Hội đồng tư vấn giải quyết khiếu nại, tố cáo của tỉnh ngày 07/10/2021; Theo báo cáo của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 167/BC-STNMT ngày 15/10/2021 về kết quả xác minh khiếu nại của bà Lê Thị Tuế ở phố 3, phường Quảng Hưng, thành phố Thanh Hóa.

I. NỘI DUNG KHIẾU NẠI

Bà Lê Thị Tuế được Chủ tịch UBND huyện Quảng Xương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 081248 ngày 30/6/1994, diện tích 3.852m² (200m² đất ở, 1.340m² đất vườn và 2.312m² đất nông nghiệp); tháng 6 năm 2020 bà Tuế có đơn đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đề nghị được xác định lại diện tích đất ở từ 200m² lên 1.000m² không phải nộp tiền sử dụng đất) do thửa đất gia đình bà có nguồn gốc hình thành trước ngày 18/12/1980, tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất là xã Quảng Hưng thuộc huyện Quảng Xương.

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

Khiếu nại của bà Lê Thị Tuế đã được Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu số 5102/QĐ-UBND ngày 25/6/2021, có nội dung: Thửa đất của hộ bà Lê Thị Tuế đang sử dụng được công nhận lại hạn mức đất ở không phải nộp tiền sử dụng đất bằng 5 lần hạn mức giao đất ở là 600m². Bà Lê Thị Tuế khiếu nại, đề nghị UBND thành phố Thanh Hóa cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất từ đất vườn sang đất ở trong đó công nhận hạn mức đất ở (không phải nộp tiền sử dụng đất) cho gia đình bà với diện tích đất ở 1.000m² là không có cơ sở.

Không đồng ý với Quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa, bà Lê Thị Tuế có đơn khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh.

III. KẾT QUẢ XÁC MINH

1. Hồ sơ quản lý đất đai và nguồn gốc thửa đất bà Lê Thị Tuế khiếu nại

a) Hồ sơ quản lý đất đai

- Hồ sơ 299/TTg xã Quảng Hưng năm 1985, thuộc thửa số 123, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.200m², loại đất T; sổ mục kê ghi chủ sử dụng đất là ông Phạm Văn Tuấn (chồng bà Tuế).

- Hồ sơ địa chính xã Quảng Hưng năm 1993, thuộc thửa số 103, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.540m², loại đất T; sổ mục kê ghi chủ sử dụng đất là bà Lê Thị Tuế.

- Hồ sơ địa chính phường Quảng Hưng năm 2012, thuộc thửa số 32, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.704,5m², loại đất ONT; sổ mục kê đăng ký tên chủ sử dụng đất Phạm Văn Tuấn - Lê Thị Tuế.

- Đo đạc, chỉnh lý thửa đất tại thời điểm đề nghị cấp đổi tháng 6 năm 2020: Diện tích 1.510m².

- Ngày 30/6/1994, bà Tuế đã được Chủ tịch UBND huyện Quảng Xương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 081248, diện tích 1.540m² (đất ở 200m², đất vườn 1.340m²). Thời điểm bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Luật Đất đai năm 1993 đã có hiệu lực thi hành (ngày 15/10/1993); hạn mức đất ở bà Tuế được cấp 200m² xác định theo hạn mức đất ở được UBND tỉnh quy định tại Văn bản số 912 NN/UBTH ngày 03/8/1988 quy định tạm thời về quản lý và sử dụng một số loại đất trong tỉnh.

b) Nguồn gốc sử dụng đất

Làm việc với bà Lê Thị Tuế, sinh năm 1954 (Biên bản ngày 09/8/2021): Thửa đất hộ bà Tuế đang sử dụng có nguồn gốc là đất thổ cư do ông nội bên chồng bà để lại từ năm 1977; ngày 30/6/1994 được Chủ tịch UBND huyện Quảng Xương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 081248, diện tích 1.540m² (đất ở 200m², đất vườn 1.340m²), thời hạn sử dụng lâu dài, đứng tên bà Lê Thị Tuế; năm 1997, gia đình bà có nâng cấp nhà cấp 4 (do xuống cấp) thành nhà khung sắt, mái lợp tôn và ở ổn định cho đến nay.

Theo Văn bản số 447/UBND-ĐCXD ngày 15/6/2020 của UBND phường Quảng Hưng về việc đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Lê Thị Tuế (kèm theo hồ sơ lấy ý kiến khu dân cư về nguồn gốc thời điểm sử dụng đất), xác định: Thửa đất được hình thành trước ngày 18/12/1980.

UBND thành phố Thanh Hóa xác định thửa đất của hộ bà Tuế có nguồn gốc là đất thổ cư, sử dụng làm nhà ở trước ngày 18/12/1980 (Công văn số 4531/UBNDTNMT ngày 08/9/2020).

Thửa đất của hộ bà Tuế được hình thành thời điểm là xã Quảng Hưng, huyện Quảng Xương (địa bàn nông thôn), sau ngày 06/12/1995 xã Quảng Hưng được sáp nhập về thành phố Thanh Hóa; ngày 19/8/2013, phường Quảng Hưng được thành lập theo Nghị Quyết số 99/NQ-CP của Chính phủ.

2. Hiện trạng thửa đất

Thửa đất hộ bà Lê Thị Tuế đề nghị xác định lại diện tích, có 01 mặt phía Đông Bắc tiếp giáp đất lưu không, hành lang đê, không bám trục đường giao thông, khu vực trung tâm xã, cụm xã thuận lợi cho hoạt động thương mại, dịch vụ, sinh hoạt.

3. Xem xét nội dung khiếu nại

Tại Khoản 3, Điều 24, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định: *“Trường hợp thửa đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở được hình thành trước ngày 18/12/1980, người sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định này mà trong giấy tờ đó chưa xác định rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được công nhận không phải nộp tiền sử dụng đất bằng diện tích thực tế của thửa đất đối với trường hợp diện tích thửa đất nhỏ hơn 05 lần hạn mức giao đất ở, bằng 05 lần hạn mức giao đất ở đối với trường hợp diện tích thửa đất lớn hơn 05 lần hạn mức giao đất ở theo quy định của Luật Đất đai”*.

Thửa đất của hộ bà Tuế 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 Chỉ 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 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất, nhưng căn cứ kết quả xác minh, đối chiếu các văn bản quy phạm pháp luật của UBND tỉnh Thanh Hóa: Việc xác định lại diện tích đất ở đối với hộ bà Tuế thuộc trường hợp được quy định tại Tiết b, Điểm 2, Khoản 2, Điều 1, Quyết định số 4655/2017/QĐ-UBND ngày 04/12/2017: *“Trường hợp đã sử dụng đất 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 và Khoản 1, Điều 4 của quy định này” và ý thứ 2 của Điểm b, Khoản 1, Điều 4 quy định tại Quyết định số 4463/2014/QĐ-UBND ngày 12/12/2014 của UBND tỉnh: “Hạn mức giao đất ở cho mỗi hộ gia đình, cá nhân đối với địa bàn xã đồng bằng thuộc huyện: Tối đa 200m²/hộ đối với các vị trí còn lại” là 1.000m² (200m²/hộ x 5 lần hạn mức).

IV. KẾT LUẬN

Bà Lê Thị Tuế khiếu nại được xác định lại diện tích đất ở từ 200m² lên 1.000m² (200m²/hộ x 5 lần hạn mức), không phải nộp tiền sử dụng đất là có cơ sở, do thửa đất thổ cư bà Lê Thị Tuế đang có khiếu nại (theo hồ sơ 299/TTg xã Quảng Hưng năm 1985, thuộc thửa số 123, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.200m², loại đất T; sổ mục kê ghi chủ sử dụng đất là ông Phạm Văn Tuấn - chồng bà Tuế) được hình thành trước ngày 18/12/1980, thời điểm trước đây đang là xã Quảng Hưng, huyện Quảng Xương. Diện tích đất ở không phải nộp tiền sử dụng đất của hộ bà Lê Thị Tuế được xác định theo quy định tại Tiết b, Điểm 2, Khoản 2, Điều 1, Quyết định 4655/2017/QĐ-UBND ngày 04/12/2017 và ý thứ 2 của Điểm b, Khoản 1, Điều 4, Quyết định số 4463/2014/QĐ-UBND ngày 12/12/2014 của UBND tỉnh (tức là 1.000m²).

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

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Bà Lê Thị Tuế khiếu nại được xác định lại diện tích đất ở từ 200m² lên 1.000m², không phải nộp tiền sử dụng đất đối với thửa đất đã được Chủ tịch UBND huyện Quảng Xương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 081248 ngày 30/6/1994 là có cơ sở.

Điều 2. Đây là quyết định giải quyết khiếu nại lần hai, nếu bà Lê Thị Tuế 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, Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa, Chủ tịch UBND phường Quảng Hưng, bà Lê Thị Tuế 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 (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;
- Thanh tra tỉnh;
- Cổng Thông tin điện tử UBND tỉnh;
- Lưu: VT, TD.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Lê Đức Giang