

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Văn Ba
Phó Quyết Thắng, phường Quảng Thịnh, thành phố 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 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 2072/2015/QĐ-UBND ngày 08/6/2015 về việc 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 20/BC-STNMT ngày 08/3/2023 về kết quả xác minh khiếu nại của ông Nguyễn Văn Ba ở phố Quyết Thắng, phường Quảng Thịnh, thành phố Thanh Hóa.

I. TÓM TẮT NỘI DUNG KHIẾU NẠI

Theo nội dung đơn khiếu nại gửi Chủ tịch UBND tỉnh và Biên bản đối thoại ngày 07/02/2023 thì ông Nguyễn Văn Ba khiếu nại về việc: Ông Ba, được UBND huyện Quảng Xương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/7/1994, diện tích 1.150m², trong đó 200m² đất ở và 950m² đất vườn.

Đến ngày 09/12/2022 được UBND thành phố Thanh Hóa cấp lại Giấy chứng nhận, diện tích 1.021,2m², trong đó 600m² đất ở và 421,2m² đất trồng cây lâu năm; ông Ba không đồng ý và khiếu nại, đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời công nhận hạn mức đất ở là 880m² (diện tích theo hồ sơ 299/TTg).

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

Tại Quyết định giải quyết khiếu nại số 13665/QĐ-UBND ngày 26/12/2022 của Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa cho ông Nguyễn Văn Ba có nội dung:

“Công văn số 5944/UBND-TNMT ngày 15/10/2021 của UBND thành phố Thanh Hóa về việc hướng dẫn thực hiện việc đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn thành phố Thanh Hóa; theo đó, đối với các trường hợp được áp dụng hạn mức công nhận diện tích đất ở không quá 05 lần hạn mức giao đất ở tại địa phương theo Khoản 2, Điều 103, Luật Đất đai (trường hợp thửa đất ở có vườn ao được hình thành trước ngày 18/12/1980) thì hạn mức công nhận diện tích đất ở đối với địa bàn các phường thuộc thành phố Thanh Hóa không quá 450m² = (90m² x 05 lần), địa bàn các xã thuộc thành phố Thanh Hóa không quá 600m² = (120m² x 05 lần).

Do đó, việc ông Nguyễn Văn Ba khiếu nại yêu cầu cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời công nhận hạn mức đất ở đối với thửa đất đang sử dụng với diện tích 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, ông Nguyễn Văn Ba tiếp tục gửi đơn khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh.

III. KẾT QUẢ XÁC MINH

1. Kết quả làm việc với ông Nguyễn Văn Ba

Thửa đất của hộ ông Nguyễn Văn Ba có nguồn gốc của bố mẹ ông để lại, ông Ba sinh ra và lớn lên tại thửa đất này, thời điểm đang là xã nông thôn của huyện Quảng Xương; năm 1987, ông Ba lập gia đình thì có cải tạo nhà thành nhà ngói, năm 1992 làm thêm 01 nhà ngang; vị trí thửa đất của hộ ông Ba có một mặt giáp ngõ đi khu dân cư phố 7, không thuộc trục đường giao thông chính của phường. Ngày 30/7/1994, ông Ba được UBND huyện Quảng Xương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích 1.150m², trong đó 200m² đất ở và 950m² đất vườn; đến ngày 09/12/2022 được UBND thành phố Thanh Hóa cấp lại Giấy chứng nhận, diện tích 1.021,2m², trong đó 600m² đất ở và 421,2m² đất trồng cây lâu năm.

Ông Ba khiếu nại, đề nghị được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông, đồng thời công nhận diện tích đất ở là 880m² (diện tích theo hồ sơ 299/TTg).

2. Hồ sơ quản lý đất đai

Hộ ông Nguyễn Văn Ba có thửa đất thổ cư, được thể hiện theo hồ sơ quản lý đất đai như sau:

- Hồ sơ 299/TTg phường Quảng Thịnh được nghiệm thu ngày 25/36/1985 (duyệt tháng 10/1985) thuộc thửa số 239, tờ bản đồ số 05, diện tích 880m²; sổ mục kê đăng ký tên chủ sử dụng là: Ba Tạo (ông Tạo là bố đẻ ông Ba); Loại đất (T).

- Hồ sơ địa chính phường Quảng Thịnh được kiểm tra nghiệm thu năm 1992 (duyệt ngày 02/3/1994) thuộc thửa số 371, tờ bản đồ số 05, diện tích 1.150m²; sổ mục kê đăng ký tên chủ sử dụng là: Nguyễn Văn Ba; Loại đất (T).

- Hồ sơ địa chính phường Quảng Thịnh lập năm 2002 (đo đạc chỉnh lý) thuộc thửa số 486, tờ bản đồ số 05, diện tích 1150m² (đất ở: 200m²; đất vườn: 950m²); sổ mục kê đăng ký tên chủ sử dụng là: Nguyễn Văn Ba.

Ngày 30/7/1994, được UBND huyện Quảng Xương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích 1.150m², trong đó 200m² đất ở và 950m² đất vườn; đến ngày 09/12/2022 được UBND thành phố Thanh Hóa cấp lại Giấy chứng nhận, diện tích 1.021,2m², trong đó 600m² đất ở và 421,2m² đất trồng cây lâu năm.

3. Hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Ba năm 2022

Phiếu lấy ý kiến của khu dân cư ngày 12/01/2021, UBND phường Quảng Thịnh xác nhận: Đất hộ ông Nguyễn Văn Ba và bà Nguyễn Thị Quyết là đất ở sử dụng vào mục đích nhà ở trước ngày 18/12/1980; không có tranh chấp, không lấn chiếm, hộ sử dụng ổn định ranh giới từ khi sử dụng đất đến nay.

Tại Văn bản giải trình ngày 07/7/2021 của UBND phường Quảng Thịnh đã xác định: Đất hộ ông Nguyễn Văn Ba là đất ở sử dụng vào mục đích nhà ở trước ngày 18/12/1980, được đăng ký trên bản đồ 299 tại thửa số 239, tờ số 05, diện tích 880m², chủ sử dụng ghi trên sổ mục kê là Ba Tạo.

Báo cáo thẩm định hồ sơ số 3283/BCTĐ-TNMT ngày 06/10/2021 của Phòng Tài nguyên và Môi trường, có nội dung: Đất hộ ông Ba có nguồn gốc thổ cư, gia đình sử dụng ổn định từ trước năm 1980, trong khu dân cư. Hiện trạng đo đạc lại là 1.021,2m², giảm so với Giấy chứng nhận đã cấp năm 1994 là 128,8m² do sai số đo đạc.

4. Hiện trạng thửa đất ông Nguyễn Văn Ba khiếu nại

Theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 21/01/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Thanh Hóa thì thửa đất của hộ ông Ba có diện tích 1.021,2m².

Vị trí thửa đất:

- Phía Đông Bắc giáp đất ông Quang và bà Thâm;
- Phía Đông Nam giáp đất ông Dũng;

- Phía Tây Bắc giáp ngõ đi khu dân cư phố 7 (ngõ rộng khoảng 2,5 m đến 3m);
- Phía Tây Nam giáp đất ông Hiền.

Hiện trạng hộ ông Ba đã xây dựng tường rào kiên cố bao quanh khu đất; trên đất có 02 công trình nhà ở mái bằng, các công trình phụ trợ phục vụ cuộc sống sinh hoạt của gia đình và diện tích còn lại đang trồng cây cối, hoa màu.

Kiểm tra Bản đồ qua các thời kỳ (299/TTg, 364, địa chính năm 2002 và Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 21/01/2021) cho thấy về hình thể thửa đất của hộ ông Ba cơ bản giống nhau.

5. Kết quả làm việc với UBND phường Quảng Thịnh

- UBND phường Quảng Thịnh đã thực hiện lấy ý kiến dân cư và xác nhận nguồn gốc đất hộ ông Ba là đất thổ cư, sử dụng vào mục đích nhà ở, thời điểm hình thành thửa đất trước ngày 18/12/1980; sử dụng ổn định, không có tranh chấp, không lấn chiếm.

- Về lịch sử hình thành phường Quảng Thịnh: Trước ngày 29/02/2012 là xã Quảng Thịnh, huyện Quảng Xương; sau ngày 29/02/2012, xã Quảng Thịnh được sáp nhập địa giới hành chính về thành phố Thanh Hóa, được công nhận là phường năm 2021 theo Nghị quyết số 1108/NQ-UBTVQH14 ngày 09/12/2020 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

- Vị trí thửa đất của hộ ông Ba có một mặt giáp với ngõ đi khu dân cư phố 7, không thuộc trục đường giao thông chính của phường.

6. Xem xét nội dung khiếu nại

Thửa đất của hộ ông Ba đang khiếu nại đã được UBND phường thực hiện lấy ý kiến dân cư và xác nhận nguồn gốc đất hộ ông Ba là đất thổ cư, sử dụng vào mục đích nhà ở, thời điểm hình thành thửa đất trước ngày 18/12/1980; sử dụng ổn định, không có tranh chấp, không lấn chiếm; thuộc trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013 và Điều 18, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Theo Bản đồ 299/TTg lập năm 1982 thuộc thửa số 239, tờ bản đồ số 05, diện tích 880m²; sổ mục kê đăng ký tên chủ sử dụng là: Ba Tạo (ông Tạo là bố đẻ ông Ba); Loại đất (T).

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 (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: *“1. 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:

“Điều 5. 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:

“1. 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”.

Do thửa đất hộ ông Ba có nguồn gốc đã sử dụng ổn định từ trước ngày 18/12/1980, được hình thành trước thời điểm được công nhận là đô thị (thời điểm đang là xã đồng bằng thuộc huyện Quảng Xương); vị trí thửa đất hộ ông Ba trong ngõ phố 7, không thuộc vị trí ven đường giao thông, khu vực trung tâm xã, cụm xã thuận lợi cho hoạt động thương mại, dịch vụ, sinh hoạt. Căn cứ các quy định tại: Điều 5; Khoản 1, Điều 7, Quyết định số 4463/2014/QĐ-UBND ngày 12/12/2014 và Điều 1, Quyết định số 2072/2015/QĐ-UBND ngày 08/6/2015 của UBND tỉnh, diện tích đất ở hộ ông Ba 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 200m² /hộ đối với các vị trí còn lại”.* Do đó, hạn mức công nhận đất ở của hộ ông Ba được xác định là 880m², theo diện tích trong hồ sơ 299/TTg (nhỏ hơn 05 hạn mức giao đất ở 200m²).

IV. KẾT LUẬN

- Thửa đất hộ ông Nguyễn Văn Ba có nguồn gốc đất thổ cư trước ngày 18/12/1980, được hình thành trước thời điểm được công nhận là đô thị (thời điểm đang là xã nông thôn thuộc huyện Quảng Xương, năm 2012 được sáp nhập về thành phố Thanh Hóa và năm 2021 mới được công nhận là phường), nên căn

cứ các quy định tại: Điều 5; Khoản 1, Điều 7, Quyết định số 4463/2014/QĐ-UBND ngày 12/12/2014 và Điều 1, Quyết định số 2072/2015/QĐ-UBND ngày 08/6/2015 của UBND tỉnh, diện tích đất ở hộ ông Ba 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 200m²/hộ đối với các vị trí còn lại*”. Do đó, hạn mức công nhận đất ở của hộ ông Ba được xác định là 880m², theo diện tích trong hồ sơ 299/TTg (nhỏ hơn 05 lần hạn mức giao đất ở 200m²).

- Ông Nguyễn Văn Ba khiếu nại, đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời công nhận hạn mức đất ở là 880m² đối với thửa đất gia đình ông đang sinh sống ở phố Quyết Thắng, phường Quảng Thịnh là 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 Văn Ba khiếu nại, đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời công nhận hạn mức đất ở là 880m² đối với thửa đất gia đình ông đang sinh sống ở phố Quyết Thắng, phường Quảng Thịnh, thành phố Thanh Hóa là có cơ sở.

Điều 2. Giao UBND thành phố Thanh Hóa chỉ đạo các phòng, đơn vị chuyên môn thực hiện việc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn Ba theo quy định của pháp luật.

Điều 3. Đây là quyết định giải quyết khiếu nại lần hai, nếu ông Nguyễn Văn Ba 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 Thanh Hóa, Chủ tịch UBND phường Quảng Thịnh, ông Nguyễn Văn Ba 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 (để b/c);
- Ban Tiếp công dân Trung ương (để b/c);
- Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
- Ban Nội chính Tỉnh ủy;
- Ủy ban Kiểm tra Tỉnh ủy;
- Văn phòng Tỉnh ủy;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH&HDND 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