

Số: 2199 /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày 30 tháng 12 năm 2016

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc giải quyết đơn khiếu nại của bà Phạm Thị Thanh,  
trú tại số nhà 86, tổ dân phố Mai Sầu, phường Đa Mai, thành phố Bắc Giang  
(lần hai)

### CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

Căn cứ Luật Khiếu nại ngày 11/11/2011;

Căn cứ Nghị định số 75/2012/NĐ-CP ngày 03/10/2012 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Khiếu nại;

Căn cứ Thông tư số 07/2013/TT-TTCP ngày 31/10/2013 của Thanh tra Chính phủ quy định quy trình giải quyết khiếu nại hành chính;

Xét đơn khiếu nại của bà Phạm Thị Thanh trú tại số nhà 86, tổ dân phố Mai Sầu, phường Đa Mai, thành phố Bắc Giang; Báo cáo số 415/BC-TNMT ngày 28/12/2016 của Sở Tài nguyên và Môi trường, thấy:

#### I. Nội dung khiếu nại

Bà Phạm Thị Thanh khiếu nại việc UBND thành phố Bắc Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (CNQSD) cho hộ ông Đoàn Hữu Dũng tại thửa đất số 25, tờ bản đồ số 25, thuộc tổ dân phố Mai Sầu, phường Đa Mai, thành phố Bắc Giang không đúng quy định; không đồng ý với giải quyết của Chủ tịch UBND thành phố Bắc Giang tại Quyết định số 5195/QĐ-UBND ngày 18/10/2016.

#### II. Kết quả giải quyết khiếu nại của người giải quyết khiếu nại lần đầu

Ngày 18/10/2016, Chủ tịch UBND thành phố Bắc Giang có Quyết định số 5195/QĐ-UBND giải quyết đơn khiếu nại của bà Phạm Thị Thanh, trong đó có nội dung: "*Điều 1...: Bà Phạm Thị Thanh khiếu nại việc cấp giấy CNQSD đất cho hộ ông Đoàn Hữu Dũng của UBND thành phố Bắc Giang là không có cơ sở; bởi vì: giấy CNQSD đất cấp cho hộ ông Đoàn Hữu Dũng tại thửa đất số 25, tờ bản đồ số 25 thuộc tổ dân phố Mai Sầu, phường Đa Mai, thành phố Bắc Giang được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định.*"

Không nhất trí, bà Phạm Thị Thanh có đơn khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh.

#### III. Kết quả xác minh

##### 1. Diễn biến vụ việc

Ngày 20/3/2014, hộ ông Đoàn Hữu Dũng (bố chồng bà Thanh) có đơn đề nghị cấp giấy CNQSD đất tại thửa đất số 25, tờ bản đồ số 25, diện tích đo đạc thực tế 1.148,3m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: đất ở 561,03m<sup>2</sup>, đất ao 587,27m<sup>2</sup>, tại tổ dân phố Mai Đình (nay là tổ dân phố Mai Sầu), phường Đa Mai, thành phố Bắc Giang. Cùng ngày, UBND phường Đa Mai phối hợp với Văn phòng Đăng ký QSDĐ (nay

là Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ thành phố), Tổ trưởng tổ dân phố và hộ ông Đoàn Hữu Dũng tiến hành kiểm tra hiện trạng sử dụng đất; ngày 26/3/2014, tổ chức Hội nghị quân dân chính để lấy ý kiến về nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất, tình trạng tranh chấp đất đai, sự phù hợp quy hoạch.

Ngày 17/4/2014, UBND phường Đa Mai thông báo công khai danh sách trường hợp đủ điều kiện cấp giấy CNQSD đất trên địa bàn phường (thời gian công khai 15 ngày, từ ngày 18/4/2014 đến ngày 04/5/2014); ngày 05/5/2014 có lập biên bản kết thúc công khai (không nhận được ý kiến phản ánh).

Ngày 7/5/2014, UBND phường Đa Mai đã xác nhận vào đơn đề nghị cấp giấy CNQSD đất của hộ ông Dũng, có nội dung: *"Về nguồn gốc sử dụng đất: Đất được UBND xã cấp năm 1967, không có giấy tờ, năm 1997 có đơn đề nghị chứng nhận quyền sử dụng đất ở diện tích 460,0m<sup>2</sup>, diện tích đất vườn ao không phải là đất công ích; thời điểm bắt đầu sử dụng vào mục đích hiện nay: 1967; thời điểm hình thành tài sản: 1967; tình trạng tranh chấp về đất đai, tài sản gắn liền với đất: không tranh chấp; sự phù hợp với quy hoạch: phù hợp quy hoạch sử dụng đất."*

Ngày 13/5/2014, bà Phạm Thị Thanh có đơn gửi UBND thành phố đề nghị tạm dừng cấp giấy CNQSD đất thửa đất nêu trên cho hộ ông Đoàn Hữu Dũng, với lý do bố chồng bà cho vợ chồng ông Tuyền, nhưng vì không có nhu cầu ở nên ông Tuyền bán cho gia đình bà (có chữ ký của bố mẹ chồng) và có cả biên bản họp gia đình đã đồng ý, thống nhất cho gia đình bà làm sổ đỏ, biên bản có sự chứng kiến của tổ dân phố, được UBND xã Đa Mai xác nhận.

Ngày 21/5/2014, UBND thành phố có Phiếu hướng dẫn số 988/UBND-TTR giải quyết đơn của bà Phạm Thị Thanh, trong đó có nội dung: *"Chủ tịch UBND thành phố nhận được đơn của bà, có nội dung: Đề nghị tạm dừng việc cấp giấy CNQSD đất đối với thửa đất có diện tích 1224m<sup>2</sup> tại thôn Sầu, phường Đa Mai cho ông Đoàn Hữu Dũng vì đang có tranh chấp."*

*Sau khi xem xét nội dung đơn, Chủ tịch UBND thành phố hướng dẫn bà có đơn gửi đến Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang để được xem xét, giải quyết theo quy định.*

*UBND thành phố Bắc Giang sẽ dừng việc cấp giấy CNQSD đất khi có quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của cơ quan có thẩm quyền."*

Ngày 15/7/2014, ông Đoàn Hữu Dũng nộp hồ sơ cấp GCN lần đầu tại bộ phận một cửa thành phố, Văn phòng ĐKQSD đất thành phố chuyển lại hồ sơ cho UBND phường Đa Mai để kiểm tra với lý do: làm rõ nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất đối với diện tích đất nông nghiệp. Ngày 21/7/2014, UBND phường Đa Mai có báo cáo số 56/BC-UBND về nguồn gốc sử dụng diện tích đất nông nghiệp trong thửa số 25, tờ bản đồ số 25, diện tích 1.148,3m<sup>2</sup> của hộ ông Đoàn Hữu Dũng.

Ngày 30/7/2014, Văn phòng ĐKQSD đất thành phố có Phiếu thẩm tra hồ sơ và xác nhận đơn đề nghị cấp giấy CNQSD đất của hộ ông Đoàn Hữu Dũng gửi Phòng Tài nguyên và Môi trường kiểm tra trình UBND thành phố quyết định cấp giấy chứng nhận theo quy định.



## 2. Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất

Bà Phạm Thị Thanh trình bày: Thửa đất bà đang khiếu nại có nguồn gốc là của ông Đoàn Hữu Dũng cho ông Đoàn Danh Tuyên; trước năm 2000, ông Tuyên bán cho vợ chồng bà Thanh với số tiền 50 triệu đồng (có giấy tờ viết tay nhưng hiện không còn lưu trữ được); năm 2004, gia đình ông Đoàn Hữu Dũng lại có biên bản họp gia đình (được Tổ dân phố, UBND xã Đa Mai xác nhận năm 2007 chữ ký các thành viên trong gia đình), trong đó thống nhất việc cho con là ông Đoàn Danh Tuyên (chồng bà Thanh) tại thửa đất số 25, tờ bản đồ số 25, diện tích 1.224,1m<sup>2</sup>; trong quá trình sử dụng, gia đình bà không ở trên thửa đất này, nhưng vẫn quản lý và cho các hộ gia đình khác thuê nhà như ông bà Lục Hiền thuê (từ năm 2005-2007); ông bà Huệ Thuận (2007-2010); bà Hòa thuê 1 năm; năm 2007, bà Thanh sử dụng giấy tờ nói trên để cầm cố vay tiền của ông bà Loan Oánh, sau khi trả hết tiền vợ chồng bà Loan Oánh thì bà Thanh không được nhận giấy tờ nói trên do vợ chồng bà Loan Oánh đã đưa cho ông Dũng (bố chồng bà Thanh để ông Dũng khởi kiện bà); năm 2011, chồng bà (ông Đoàn Danh Tuyên) có đơn xin ly hôn với bà, bà không đồng ý nhưng vẫn có phán quyết của Tòa án nhân dân thành phố; do bà không đồng ý với việc ly hôn nên bà không có yêu cầu đưa tài sản chung và công nợ (kể cả thửa đất bà đang khiếu nại việc cấp GCN) vào để giải quyết. Hiện nay bà cùng con gái vẫn quản lý và ở trên thửa đất này (từ năm 2011 trước khi ly hôn - đến nay).

Theo bản đồ địa chính xã Đa Mai (nay là phường) đo đạc năm 1998 và sổ mục kê, thửa đất bà Thanh đang khiếu nại là thửa số 25, tờ bản đồ số 25, diện tích 1.224,1m<sup>2</sup>, chủ sử dụng đất: Đoàn Hữu Dũng.

Theo bản đồ đo đạc chính lý năm 2009 của UBND xã Đa Mai và hồ sơ kỹ thuật thửa đất, thửa đất bà Thanh đang khiếu nại là các thửa số 25, tờ bản đồ số 40, diện tích 589m<sup>2</sup> (TSN) chủ sử dụng đất: Đoàn Văn Dũng và thửa số 57, tờ bản đồ số 40, diện tích 589,1m<sup>2</sup> (ONT), chủ sử dụng đất: Đoàn Hữu Dũng (thời điểm này tách thành 02 thửa).

UBND phường Đa Mai cho biết: thời điểm (ngày 7/5/2014) UBND phường xác nhận chủ sử dụng đất để cấp GCN cho ông Đoàn Hữu Dũng thì ông Dũng không cung cấp biên bản họp gia đình ngày 5/5/2004 (Biên bản họp gia đình được ông Ngô Thanh Thiệp - Chủ tịch UBND xã Đa Mai xác nhận ngày 21/03/2007; được chứng thực tại số 1560, quyển số 02/2011 SCT/BS ngày 29/8/2011 do ông Nguyễn Mạnh Thái, Chủ tịch UBND xã Đa Mai ký xác nhận, hiện nay sổ chứng thực bản sao từ bản chính được lưu tại phường) trong đó có nội dung: thống nhất việc cho con là ông Đoàn Danh Tuyên (chồng bà Thanh) thửa đất số 25, tờ bản đồ số 25; đồng thời UBND phường không nhận được đơn của bà Thanh, vì bà Thanh chỉ gửi đơn đến UBND thành phố ngày 13/5/2014.

Kiểm tra hồ sơ cấp giấy CNQSD đất của ông Đoàn Hữu Dũng, thấy: trong hồ sơ không có Biên bản họp gia đình năm 2004 của gia đình ông Dũng đã được UBND xã Đa Mai xác nhận và chứng thực; Văn phòng ĐKQSD đất thành phố thẩm tra hồ sơ, xác nhận đủ điều kiện cấp giấy CNQSD đất cho hộ ông Dũng nhưng không xem xét tính chính xác việc UBND phường Đa Mai đã xác nhận về nội dung

tình trạng tranh chấp đất đai và tài sản gắn liền với đất (một trong những điều kiện để xem xét cấp GCN) trong khi đó bà Thanh đã có đơn từ trước (ngày 13/5/2014) đồng thời thời điểm này bà Thanh đang trực tiếp sử dụng diện tích đất này.

Kiểm tra hồ sơ giải quyết đơn của thành phố, thấy: Ngày 14/3/2012, bà Thanh đã có đơn gửi UBND xã Đa Mai đề nghị xem xét giải quyết thửa đất số 25, tờ bản đồ số 25, diện tích 1.224m<sup>2</sup> cho bà; ngày 6/9/2012 ông Tuyên cũng có đơn gửi UBND xã Đa Mai đề nghị bà Thanh không được ở trên thửa đất này; UBND xã đã tổ chức làm việc (biên bản hòa giải ngày 12/10/2012), có kết luận: *“đây là vụ việc tranh chấp đất đai, các bên không tự thống nhất giải quyết, nên các bên có quyền khởi kiện ra tòa để được bảo vệ quyền lợi”*; năm 2014 bà Thanh lại có đơn đề nghị UBND thành phố xem xét giải quyết nhưng chưa được giải quyết dứt điểm. Ngoài ra, trong hồ sơ còn có hợp đồng cho thuê nhà (bản photo, hiện phường Đa Mai không có lưu bản gốc) do ông Đoàn Danh Tuyên (chồng bà Thanh) đứng tên đã được UBND xã Đa Mai (nay là phường) xác nhận, việc ông Tuyên cho ông Trương Văn Tuấn thuê nhà để ở từ ngày 12/12/2010 đến ngày 12/12/2011 và cho bà Nguyễn Thị Hòa thuê nhà từ ngày 5/3/2011 đến ngày 5/3/2012.

#### **IV. Kết quả đối thoại**

Thực hiện nhiệm vụ do Chủ tịch UBND tỉnh giao, ngày 6/12/2016, Sở Tài nguyên và Môi trường đã tổ chức Hội nghị đối thoại với công dân, UBND thành phố Bắc Giang cùng các cơ quan chuyên môn thành phố, UBND phường Đa Mai. Tại buổi đối thoại, bà Phạm Thị Thanh không cung cấp được giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất tại thửa đất đang khiếu nại nhưng thời điểm trước và sau khi xét, cấp giấy CNQSD đất cho hộ ông Dũng, bà đã có đơn gửi liên tục cho UBND xã Đa Mai, UBND thành phố đề nghị xem xét giải quyết; UBND phường Đa Mai thừa nhận trong quá trình xét, lập hồ sơ cấp giấy CNQSD đất cho hộ ông Dũng, ông Dũng không đưa ra biên bản họp gia đình năm 2004 cho phường; UBND phường có tổ chức làm việc với vợ chồng bà Thanh ông Tuyên năm 2012 khi ông bà có đơn và đã nhận được Công văn số 988/UBND-TTR ngày 21/5/2014 của UBND thành phố.

#### **V. Kết luận và đề xuất của Sở Tài nguyên và Môi trường**

1. Căn cứ hồ sơ, tài liệu hiện có và hồ sơ cấp giấy CNQSD đất của hộ ông Đoàn Hữu Dũng, thấy: Việc năm 2014, UBND thành phố Bắc Giang đã cấp giấy CNQSD đất cho hộ ông Đoàn Hữu Dũng không đảm bảo theo quy định pháp luật đất đai, cụ thể:

- Khi các cơ quan chuyên môn của thành phố và UBND phường Đa Mai xem xét, xác nhận về chủ sử dụng đất để cấp GCN chưa xác minh, làm rõ về chủ sử dụng đất, vì: thửa đất số 25, tờ bản đồ số 25 về mặt giấy tờ theo dõi quản lý đất đai của phường (đơn xin xác nhận năm 1997, bản đồ cùng hồ sơ kỹ thuật thửa đất các năm 1998, 2009) mang tên ông Đoàn Hữu Dũng nhưng gia đình ông Dũng đã có Biên bản họp gia đình năm 2004 (được Tổ dân phố, UBND xã Đa Mai xác nhận năm 2007, chứng thực năm 2011) thống nhất cho ông Đoàn Danh Tuyên thửa đất trên, gia đình ông Tuyên đã cho một số hộ dân khác thuê nhà để ở đến ngày 05/3/2012; năm 2011, vợ chồng ông Tuyên bà Thanh ly hôn nhưng không đưa vào

giải quyết; đồng thời trên thực tế tại thời điểm này người đang trực tiếp sử dụng diện tích đất cùng tài sản trên đất này (nhà ở, nhà bếp, công trình phụ) là bà Thanh.

- Việc cấp giấy CNQSD đất cho ông Đoàn Hữu Dũng là không có căn cứ pháp luật đất đai, vì: hộ ông Dũng không có một trong các giấy tờ theo quy định tại Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 và việc cấp giấy CNQSD đất theo quy định là cấp cho người đang sử dụng đất nhưng hộ ông Dũng không ở, không sử dụng thửa đất này mà ở tại Tổ dân phố Tân Thành, phường Đa Mai (biên bản làm việc ngày 02/4/2015 của UBND phường).

- Thời điểm xét, cấp giấy CNQSD đất cho ông Đoàn Hữu Dũng (ngày 13/8/2014), các cơ quan chuyên môn của thành phố và UBND phường Đa Mai đã xác nhận thửa đất ông Dũng đề nghị cấp GCN không tranh chấp là không chính xác, vì: việc tranh chấp quyền sử dụng thửa đất nêu trên giữa bà Thanh với ông Tuyên đã phát sinh từ năm 2012 (đã được xã Đa Mai hòa giải) và năm 2014 với ông Dũng (đã được thành phố có văn bản hướng dẫn bà Thanh) nhưng chưa được giải quyết dứt điểm theo quy định. Tuy nhiên đến năm 2014, UBND phường Đa Mai lại xác nhận vào hồ sơ để cấp giấy CNQSD đất cho hộ ông Dũng; như vậy, thời điểm cấp GCN cho hộ ông Đoàn Hữu Dũng theo Quyết định số 3406/UBND-TNMT ngày 13/8/2014 của UBND thành phố diện tích đất này đang xảy ra tranh chấp đất đai nên không đủ điều kiện cấp giấy CNQSD đất theo quy định pháp Luật Đất đai.

2. Ngày 13/8/2014, UBND thành phố Bắc Giang đã cấp giấy CNQSD đất cho hộ ông Đoàn Hữu Dũng tại Quyết định số 3406/UBND-TNMT là không đủ điều kiện được cấp giấy CNQSD đất theo quy định tại điểm d, khoản 1, Điều 99 Luật Đất đai năm 2013 (người được sử dụng đất theo kết quả hòa giải thành đối với tranh chấp đất đai; theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án hoặc quyết định giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành), vì: thửa đất trên đã phát sinh tranh chấp quyền sử dụng đất như đã nêu trên chưa được giải quyết dứt điểm, chưa xác định người có quyền sử dụng đất hợp pháp thực sự; đồng thời khi xem xét giải quyết đơn đã phát sinh Biên bản họp gia đình năm 2004 của gia đình ông Dũng được UBND xã Đa Mai (nay là phường) xác nhận năm 2007, chứng thực năm 2011 nhưng chưa được Chủ tịch UBND thành phố Bắc Giang cùng các cơ quan chuyên môn và UBND phường Đa Mai xem xét tính chính xác hợp pháp. Như vậy, việc cấp giấy CNQSD đất cho hộ ông Dũng là không đúng quy định nêu trên nên phải thu hồi giấy CNQSD đất đã cấp cho hộ ông Dũng theo quy định tại điểm d, khoản 2, Điều 106 Luật Đất đai năm 2013.

3. Quyết định số 5195/QĐ - UBND ngày 18/10/2016 của Chủ tịch UBND thành phố Bắc Giang về giải quyết đơn của bà Phạm Thị Thanh là chưa chính xác, không đúng quy định của pháp luật, bà Thanh khiếu nại quyết định giải quyết trên là có cơ sở.

4. Đề xuất Chủ tịch UBND tỉnh:

- Thu hồi, hủy bỏ Quyết định số 5195/QĐ-UBND ngày 18/10/2016 của Chủ tịch UBND thành phố Bắc Giang về giải quyết đơn của bà Phạm Thị Thanh trú tại phường Đa Mai, thành phố Bắc Giang.

- Giao cho Chủ tịch UBND thành phố Bắc Giang chỉ đạo lập hồ sơ thu hồi giấy CNQSD đất đã cấp cho hộ ông Đoàn Hữu Dũng theo đúng quy định pháp luật đất đai hiện hành đồng thời xem xét, hướng dẫn bà Phạm Thị Thanh gửi đơn đến cơ quan có thẩm quyền để được giải quyết theo đúng quy định pháp luật, tránh khiếu nại kéo dài.

Từ những nhận định và căn cứ nêu trên, sau khi xem xét hồ sơ vụ việc và đề xuất của Sở Tài nguyên và Môi trường,

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Nội dung khiếu nại của bà Phạm Thị Thanh, trú tại số nhà 86, tổ dân phố Mai Sầu, phường Đa Mai, thành phố Bắc Giang được giải quyết như sau:

1. Thu hồi, huỷ bỏ Quyết định số 5195/QĐ-UBND ngày 18/10/2016 của Chủ tịch UBND thành phố Bắc Giang về việc giải quyết đơn khiếu nại của bà Phạm Thị Thanh, trú tại phường Đa Mai, thành phố Bắc Giang.

2. Giao cho Chủ tịch UBND thành phố Bắc Giang:

- Chỉ đạo các cơ quan chuyên môn lập hồ sơ thu hồi giấy CNQSD đất đã cấp cho hộ ông Đoàn Hữu Dũng theo đúng quy định pháp luật đất đai hiện hành.

- Kiểm điểm làm rõ trách nhiệm của các tập thể, cá nhân trong việc cấp giấy CNQSD đất cho ông Đoàn Hữu Dũng.

**Điều 2.** Bà Phạm Thị Thanh có quyền khởi kiện vụ án hành chính tại tòa án nhân dân theo quy định của pháp luật.

**Điều 3.** Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng UBND tỉnh, Thanh tra tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch UBND thành phố Bắc Giang, bà Phạm Thị Thanh và các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

*Nơi nhận:*

- Như Điều 3;
- TTCP, TCĐTW;
- TTTU, TTHĐND tỉnh;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- PCT UBND tỉnh Lại Thanh Sơn;
- CVP, PVPNC, TTTH-CB;
- Lưu: TCD (3), VT.

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



Lại Thanh Sơn

