

Số: 1869 /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày 06 tháng 01 năm 2013

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giải quyết đơn khiếu nại của ông Phạm Văn Huy,
trú tại thôn Đông Quan, xã Đông Sơn, thành phố Bắc Giang

CHỦ TỊCH UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;
Căn cứ Luật Khiếu nại; Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành;
Xét Tờ trình số 768/TTr-TNMT ngày 22/11/2013 kèm theo Báo cáo số 287/BC-TNMT ngày 22/11/2013 của Sở Tài nguyên và Môi trường, thấy:

1. Nội dung vụ việc

Ông Phạm Văn Huy, trú tại thôn Đông Quan, xã Đông Sơn, thành phố Bắc Giang khiếu nại Quyết định số 176/QĐ-UBND ngày 21/01/2013 của Chủ tịch UBND thành phố Bắc Giang về việc giải quyết đơn khiếu nại của ông; đề nghị điều chỉnh lại vị trí và khu vực đất gia đình ông đang sử dụng để áp dụng tính tiền thuê đất phù hợp thực tế sử dụng. Chủ tịch UBND tỉnh giao cho Sở Tài nguyên và Môi trường xác minh, kết quả như sau:

2. Kết quả xác minh

2.1. Diễn biến vụ việc và giải quyết của Chủ tịch UBND thành phố Bắc Giang

Hộ ông Phạm Văn Huy đang sử dụng đất do UBND huyện Yên Dũng cho thuê tại thôn Đông Quan, xã Đông Sơn, huyện Yên Dũng (nay là thành phố Bắc Giang) để thực hiện dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng sản xuất cá cảnh, ba ba.

Do hết thời hạn áp dụng giá để tính tiền thuê đất hàng năm, Chủ tịch UBND thành phố Bắc Giang có Quyết định số 2927/QĐ-UBND ngày 28/9/2012 phê duyệt đơn giá thuê đất của ông Huy với nội dung: "...Giá đất: Áp dụng Bảng giá sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại đô thị thuộc thành phố Bắc Giang (Vị trí 1 đường Quốc lộ 1A mới qua thành phố Bắc Giang): 3.100.000đồng/m²; Tỷ lệ phần trăm để tính đơn giá thuê đất: 2%; Hệ số điều chỉnh giá đất: 1,2; Đơn giá thuê đất: 3.100.000đồng/m² x 2% x 1,2 = 74.400đồng/m²/năm... Đơn giá nêu trên là căn cứ để xác định nghĩa vụ tài chính của hộ kinh doanh cá thể Phạm Văn Huy với nhà nước, được áp dụng từ ngày 01/02/2012 đến 31/01/2017. Theo quyết định trên, ông Huy phải nộp tiền thuê đất 01 năm là 459.844.080 đồng (74.400 đồng x 6.180,7m²). Ông Huy không đồng ý, có đơn khiếu nại.

Ngày 10/12/2012, Chủ tịch UBND thành phố Bắc Giang có Quyết định số 3732/QĐ-UBND phê duyệt đơn giá thuê đất của ông Phạm Văn Huy (thay thế Quyết định số 2927/QĐ-UBND ngày 28/9/2012) trong đó ông Huy phải nộp tiền thuê đất 01 năm là 183.937.632 đồng (29.760 đồng x 6.180,7m²).

Ông Huy không đồng ý tiếp tục có đơn khiếu nại. Ngày 21/01/2013, Chủ tịch UBND thành phố Bắc Giang có Quyết định số 176/QĐ-UBND giải quyết với nội dung: "...Việc ông Huy khiếu nại Quyết định số 3732/QĐ-UBND ngày 10/12/2012 của Chủ tịch UBND thành phố và đề nghị điều chỉnh áp vị trí 2, khu vực 2 thuộc xã miền núi nhóm A là 250.000đ/1m² đối với thửa đất gia đình ông

đang thuê (tại thôn Đông Quan, xã Đông Sơn, thành phố Bắc Giang) là không có cơ sở, vì: Chủ tịch UBND thành phố đã ban hành Quyết định số 3732/QĐ-UBND ngày 10/12/2012 về việc phê duyệt đơn giá thuê đất đối với thửa đất ông đang thuê là phù hợp với quy định hiện hành. Trường hợp Bộ Giao thông vận tải chỉ đạo đóng điểm đầu nối từ đường nhánh vào QL 1A mới, từ Km 118 +523 -Km 118 +552 (bên phải hướng tuyến Lạng Sơn - Bắc Giang), thì Chủ tịch UBND thành phố sẽ điều chỉnh đơn giá thuê đất cho phù hợp với thực tế...”. Ông Huy không đồng ý, có đơn khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh.

2.3. Nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của hộ gia đình ông Huy

Năm 2006, ông Phạm Văn Huy nhận chuyển nhượng 13.091m² đất nông nghiệp của 52 hộ gia đình, cá nhân tại khu dộc Mã Đông và Bãi Cát thuộc thôn Đông Quan, xã Đông Sơn, huyện Yên Dũng để thực hiện dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng sản xuất cá cảnh, nuôi ba ba (được Chủ tịch UBND huyện Yên Dũng chấp thuận đầu tư tại Công văn số 1074/UBND-KT ngày 27/11/2006).

Ngày 18/01/2007, UBND huyện Yên Dũng có Quyết định số 60/QĐ-UBND cho ông Huy chuyển mục đích sử dụng 13.091m² đất nông nghiệp sang xây dựng cơ sở sản xuất cá cảnh và nuôi ba ba (thời hạn sử dụng đất 25 năm). Trong đó: Xây dựng theo dự án 7.262,3m², làm hành lang đường 5.539,7m², làm mương tiêu 264,3m², làm rãnh thoát nước 24,7m². Ngày 30/10/2007, Văn phòng ĐKQSD đất huyện Yên Dũng có Phiếu số 571/VPĐK chuyển thông tin địa chính đất ông Huy thuê diện tích 7.262,3m² thuộc khu vực 2, xã miền núi nhóm A, vị trí 2.

Ngày 02/11/2007, Chủ tịch UBND huyện Yên Dũng có Quyết định số 2585/QĐ-UBND về việc áp dụng đơn giá thuê đất hộ ông Huy với nội dung: Áp dụng theo Điều 3, Khoản 3 Quyết định số 39/2006/QĐ-UBND ngày 31/5/2006 của UBND tỉnh, đơn giá thuê đất để làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại nông thôn: bằng 0,5% giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp cùng vị trí, cùng địa bàn do UBND tỉnh quy định đối với dự án của ông Huy.

Ngày 19/11/2007, UBND huyện Yên Dũng cấp giấy CNQSD đất cho ông Huy diện tích 7.262,3m². Ngày 26/11/2007, Chi cục Thuế huyện Yên Dũng có Văn bản số 86/TBTD thông báo nộp tiền thuê đất đối với ông Huy, thuộc khu vực 2, xã miền núi nhóm A, vị trí 2. Tổng số tiền thuê đất phải nộp tính cho một năm là 3.631.150 đồng (7.262,3m² x 100.000đồng/m² x 0,5%). Hộ ông Huy thực hiện nộp tiền thuê đất theo thông báo, không có khiếu nại.

Do không còn nhu cầu sử dụng nên ông Huy có đơn xin trả lại 1.081,6m² đất trong diện tích được thuê 7.262,3m². UBND huyện Yên Dũng đã thu hồi và cho ông Phạm Quang Phú thuê (tại Quyết định số 290/QĐ-UBND ngày 31/12/2009), ông Huy còn sử dụng 6.180,7m² (7.262,3m² - 1.081,6m²).

Diện tích đất 6.180,7m² ông Huy đang sử dụng có mặt tiền dài 102m không tiếp giáp với quốc lộ 1A mà tiếp giáp với đường liên thôn rộng 3m đi lên đê và 11 thửa đất nông nghiệp do 11 hộ khác đang sử dụng. Hiện nay hộ ông Huy đi lại qua 02 đường, gồm: đường đi về phía Bắc (phía đất của hộ ông Sở) lên đê và đường đi về phía Đông, qua hành lang đường dài 17,5m, (phần đất hành lang này nằm trong thửa đất cũ do ông Huy đã trả để ông Phú thuê, đối diện với đất ông Phú đang sử dụng) lên quốc lộ 1A.

Tại khu vực đầu cầu Xương Giang (phía xã Đông Sơn, bên phải đường Bắc Giang đi Hà Nội) có hộ ông Huy và 03 hộ (Phạm Quang Phú, Không Minh Sở, Đinh Xuân Hòa) đều được UBND huyện Yên Dũng cho thuê đất, các hộ đã tự ý

mở đầu nối để đi lên quốc lộ 1 A. Do vị trí các hộ mở đầu nối hay xảy ra tai nạn, nên các cấp đã chỉ đạo rào chắn điểm đầu nối trái phép. Sau đó 04 hộ có đơn đề nghị cho các hộ mở chung 01 đường lên Quốc lộ 1A và cam kết khi nào có đường dân sinh các hộ sẽ đầu nối theo quy định và đã được Bộ Giao thông Vận tải đồng ý tại Văn bản số 944/BGTVT-KCHT ngày 16/02/2012.

Qua xác minh các hộ: ông Không Minh Sở, ông Đinh Văn Hòa và ông Phạm Quang Phú (*là những hộ đang sử dụng đất được thuê gần khu vực thửa đất hộ ông Phạm Văn Huy*) cho thấy:

- Đối với hộ ông Phú (*đang sử dụng thửa đất liền kề với hộ ông Huy, có 1 phần diện tích đất ông Huy trước đây đã trả lại*): Ngày 29/3/2010, Chủ tịch UBND huyện Yên Dũng có Quyết định số 782/QĐ-UBND về áp dụng đơn giá thuê đất của ông Phạm Quang Phú, đã xác định nộp tiền thuê đất thuộc khu vực 2, vị trí 2, xã miền núi nhóm A, được áp dụng từ ngày 01/01/2010 đến ngày 01/01/2015.

- Đối với hộ ông Sở và ông Hòa: Chủ tịch UBND huyện Yên Dũng có Quyết định phê duyệt áp dụng đơn giá thuê đất tại Quyết định số 166/QĐ-UBND ngày 23/6/2010 và Quyết định số 4733/QĐ-UBND ngày 18/10/2010 đã xác định nộp tiền thuê đất cả hai hộ đều thuộc khu vực 2, vị trí 2, xã miền núi nhóm A, thời hạn nộp đến năm 2015.

3. Nhận xét và đề xuất của Sở Tài nguyên và Môi trường

- Thửa đất ông Huy đang thuê để sản xuất kinh doanh có địa chỉ tại thôn Đồng Quan, xã Đồng Sơn, thành phố Bắc Giang không nằm trong đô thị, không tiếp giáp với trục đường giao thông (*Quốc lộ 1A*), có đường tạm đầu nối vào quốc lộ 1A và bị khuất lấp bởi thửa đất của ông Phú. Do đó, việc xác định theo Điểm 1.2 Khoản 1, Điều 2 Quyết định số 480/QĐ-UBND ngày 28/12/2011 của UBND tỉnh: "*Phân vị trí đối với các lô đất, thửa đất có chiều sâu lớn tại các đô thị và ven các trục đường giao thông*" hoặc xác định theo quy định tại Khoản 5, Điều 2 Quyết định số 480/QĐ-UBND ngày 28/12/2011 của UBND tỉnh về ban hành Bảng mức giá các loại đất năm 2012 áp dụng trên địa bàn tỉnh: "*Xác định giá đất trong trường hợp lô đất có nhiều vị trí khác nhau nhưng Quyết định này chưa quy định đủ vị trí: ... Vị trí 3: Hệ số = 0,4 giá của vị trí 1...*" đều không chính xác.

Quyết định số 3732/QĐ-UBND ngày 10/12/2012 của Chủ tịch UBND thành phố Bắc Giang phê duyệt đơn giá thuê đất của ông Huy đã xác định đất thuộc vị trí 3 đường Quốc lộ 1A mới qua thành phố Bắc Giang là không đúng quy định tại Khoản 2, Điều 2 Quyết định số 480/QĐ-UBND ngày 28/12/2011 của UBND tỉnh.

- Căn cứ Điểm a, Khoản 1, Điều 3 Quyết định số 470/2011/QĐ-UBND ngày 16/12/2011 của UBND tỉnh quy định đơn giá thuê đất áp dụng trên địa bàn tỉnh, đất ông Huy đang thuê nằm ở vị trí có tỷ lệ % để tính đơn giá thuê đất là 1,8 % (*đất nằm ở các vị trí còn lại*), nhưng UBND thành phố Bắc Giang xác định tỷ lệ % để tính đơn giá thuê đất hộ ông Huy 2 % là không chính xác.

- Năm 2007, cơ quan chức năng của huyện Yên Dũng đã xác định khu vực 2, vị trí 2 xã miền núi nhóm A đối với hộ ông Huy là phù hợp. Tuy nhiên, từ ngày 01/01/2011 xã Đồng Sơn được bàn giao về thành phố Bắc Giang theo Nghị quyết số 36/2010/NQ-CP ngày 27/9/2010 của Chính phủ và Quyết định số 135/QĐ-UBND ngày 13/10/2010 của UBND tỉnh, mặt khác do đầu tư hạ tầng và phát triển kinh tế xã hội nói chung, nay xác định khu vực 2 là không phù hợp. Đối chiếu quy định hiện hành về xác định giá đất, khu vực hộ ông Huy nay có điều kiện thuận lợi hơn, xác định khu vực 1, vị trí 2, xã miền núi nhóm A là phù hợp thực tế và quy

định tại Khoản 2, Điều 2 Quyết định số 480/QĐ-UBND ngày 28/12/2011. (Hộ ông Sở, ông Hòa, ông Phú khi hết thời hạn áp dụng giá để tính tiền thuê đất hàng năm cũng phải điều chỉnh phù hợp thực tế).

Ông Huy khiếu nại Quyết định số 176/QĐ-UBND ngày 21/01/2013 của Chủ tịch UBND thành phố Bắc Giang về việc giải quyết đơn của ông và đề nghị điều chỉnh lại vị trí và khu vực đất gia đình ông đang sử dụng để áp dụng tính tiền thuê đất là có cơ sở.

Đề xuất Chủ tịch UBND tỉnh giao Chủ tịch UBND thành phố Bắc Giang:

- Hủy bỏ Quyết định số 3732/QĐ-UBND ngày 10/12/2012 và Quyết định số 176/QĐ-UBND ngày 21/01/2013 của Chủ tịch UBND thành phố Bắc Giang về phê duyệt đơn giá thuê đất và giải quyết khiếu nại của ông Phạm Văn Huy.

- Chỉ đạo lập hồ sơ và phê duyệt áp dụng đơn giá thu tiền thuê đất đối với hộ ông Phạm Văn Huy thuộc khu vực 1, vị trí 2, xã miền núi nhóm A quy định tại Khoản 2, Điều 2 Quyết định số 480/QĐ-UBND ngày 28/12/2011 của UBND tỉnh về ban hành Bảng mức giá các loại đất năm 2012 áp dụng trên địa bàn tỉnh. Tỷ lệ % để tính đơn giá thuê đất hộ ông Huy là 1,8 % theo quy định tại Điểm a, Khoản 1, Điều 3 Quyết định số 470/2011/QĐ-UBND ngày 16/12/2011 của UBND tỉnh.

Từ cơ sở xác minh 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 ông Phạm Văn Huy, trú tại thôn Đồng Quan, xã Đồng Sơn, thành phố Bắc Giang được giải quyết như sau:

- Hủy bỏ Quyết định số 3732/QĐ-UBND ngày 10/12/2012 và Quyết định số 176/QĐ-UBND ngày 21/01/2013 của Chủ tịch UBND thành phố Bắc Giang về phê duyệt đơn giá thuê đất và giải quyết khiếu nại của ông Phạm Văn Huy.

- Giao Chủ tịch UBND thành phố Bắc Giang chỉ đạo lập hồ sơ và phê duyệt áp dụng đơn giá thu tiền thuê đất đối với hộ ông Phạm Văn Huy thuộc khu vực 1, vị trí 2, xã miền núi nhóm A quy định tại Khoản 2, Điều 2 Quyết định số 480/QĐ-UBND ngày 28/12/2011 của UBND tỉnh về ban hành Bảng mức giá các loại đất năm 2012 áp dụng trên địa bàn tỉnh. Tỷ lệ % để tính đơn giá thuê đất hộ ông Huy là 1,8 % theo quy định tại Điểm a, Khoản 1, Điều 3 Quyết định số 470/2011/QĐ-UBND ngày 16/12/2011 của UBND tỉnh.

Điều 2. Ông Phạm Văn Huy 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, ông Phạm Văn Huy và các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận: *Đ*

- Như điều 3;
- TTCP, TDTU&NN;
- TTTU, TTHĐND tỉnh;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- PCT UBND tỉnh Lạng Thanh Sơn;
- CVP, PVPNC, TTTH-CB, TCD;
- Lưu: TCD, VT.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Lạng Thanh Sơn