

Số: 1643 /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày 04 tháng 10 năm 2019

### QUYẾT ĐỊNH

Về việc giải quyết đơn khiếu nại của ông Nguyễn Văn Thị,  
trú tại số nhà 1032, tổ 3, Khu 34, xã Song Mai, thành phố Bắc Giang,  
tỉnh Bắc Giang  
(lần hai)

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

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

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; Thông tư số 02/2016/TT-TTCP ngày 20/10/2016 của Thanh tra Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 07/2013/TT-TTCP ngày 31/10/2013;

Xét đơn khiếu nại của ông Nguyễn Văn Thị, trú tại số nhà 1032, tổ 3, Khu 34, xã Song Mai, thành phố Bắc Giang; Báo cáo số 270/BC-TNMT ngày 11/9/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường, thấy:

#### **I. Nội dung khiếu nại:**

Ông Nguyễn Văn Thị khiếu nại Quyết định số 2719/QĐ-UBND ngày 30/6/2014 của UBND thành phố Bắc Giang về việc chuyển mục đích và cấp 11 giấy chứng nhận quyền sử dụng (CNQSD) đất cho 10 hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn xã Song Mai, thành phố Bắc Giang (trong đó có gia đình ông); không nhất trí với giải quyết của Chủ tịch UBND thành phố Bắc Giang tại Quyết định số 676/QĐ-UBND ngày 15/3/2019.

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

Ngày 15/3/2019, Chủ tịch UBND thành phố Bắc Giang có Quyết định số 676/QĐ-UBND về việc giải quyết đơn khiếu nại của ông Nguyễn Văn Thị, trú tại Khu 34, xã Song Mai, thành phố Bắc Giang (lần đầu), có nội dung: “**Điều 1. Nội dung đơn khiếu nại của ông Nguyễn Văn Thị, trú tại Khu 34, xã Song Mai, thành phố Bắc Giang được giải quyết như sau:**

Căn cứ khoản 4, Điều 2 Nghị định số 120/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính phủ; khoản 3, Điều 7 Quyết định số 191/2012/QĐ-UBND ngày 27/6/2012 của UBND tỉnh, việc ông Nguyễn Văn Thị khiếu nại Quyết định số 2719/QĐ-UBND ngày 30/6/2014 của UBND thành phố về việc chuyển mục đích và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông và đề nghị không phải nộp tiền sử dụng đất là không có cơ sở giải quyết”.

Không nhất trí với giải quyết đơn của Chủ tịch UBND thành phố Bắc Giang, ông Nguyễn Văn Thị có đơn khiếu nại gửi Chủ tịch UBND tỉnh. Chủ tịch UBND tỉnh đã giao Sở Tài nguyên và Môi trường xác minh, đối thoại với công dân, kết luận và đề xuất biện pháp giải quyết.

### III. Kết quả xác minh:

#### 1. Diễn biến vụ việc và quá trình giải quyết của Chủ tịch UBND thành phố Bắc Giang:

Ngày 06/4/2014, ông Nguyễn Văn Thị (vợ là bà Nguyễn Thị Chi) có Đơn đề nghị cấp giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; được UBND xã Song Mai xác nhận ngày 15/5/2014. Trên cơ sở hồ sơ thiết lập của UBND xã Song Mai; ngày 30/6/2014, UBND thành phố Bắc Giang có Quyết định số 2719/QĐ-UBND về việc chuyển mục đích và cấp 11 giấy CNQSD đất cho 10 hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn xã Song Mai, thành phố Bắc Giang, có nội dung: *“Điều 1. Chuyển mục đích và cấp 11 Giấy CNQSD đất cho 10 hộ gia đình, cá nhân với tổng diện tích 1.061,2m<sup>2</sup> đất ở tại Khu 34, xã Song Mai, thành phố Bắc Giang... Hộ gia đình, cá nhân được cấp giấy CNQSD đất ở có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định”*.

Ngày 23/7/2014, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Bắc Giang có Phiếu chuyển thông tin địa chính số 2622/1/PC-VPĐKD gửi Chi cục Thuế, theo đó đã xác định hộ ông Nguyễn Văn Thị phải nộp 100% tiền sử dụng đất.

Ngày 29/01/2015, Chi cục Thuế thành phố Bắc Giang có Thông báo số 48/TB-CCT về việc nộp tiền sử dụng đất, theo đó đã xác định gia đình ông Nguyễn Văn Thị phải thực hiện 100% tiền sử dụng đất với số tiền 298.900.000đ/85,4m<sup>2</sup> (giá 3.500.000đ/01m<sup>2</sup>).

Biết gia đình mình phải nộp tiền sử dụng đất khi được cấp giấy CNQSD đất, ông Nguyễn Văn Thị và 09 hộ dân khác có đơn đề nghị gửi Sở Tài nguyên và Môi trường với nội dung: Đề nghị cấp giấy CNQSD đất không phải nộp tiền sử dụng đất cho các hộ gia đình tại tổ 3, Khu 34, xã Song Mai (đơn do ông Đỗ Ngọc Lý và 09 công dân ký tên). Ngày 26/4/2017, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường có Văn bản số 823/TNMT-VPĐK về việc giải quyết đơn của công dân, theo đó đã chuyển nội dung đơn của công dân đến UBND thành phố Bắc Giang để được xem xét, giải quyết theo thẩm quyền.

Ngày 23/6/2017, Chủ tịch UBND thành phố Bắc Giang có Văn bản số 1286/UBND-TNMT về việc trả lời đơn của ông Đỗ Ngọc Lý và 09 công dân tại xã Song Mai, có nội dung: *“... Căn cứ hồ sơ, nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất, đối chiếu chính sách pháp luật đất đai tại thời điểm lập hồ sơ và ban hành Quyết định cấp giấy CNQSD đất cho hộ ông Đỗ Ngọc Lý và 09 hộ gia đình nêu trên (ngày 30/6/2014) các hộ gia đình, cá nhân được cấp giấy CNQSD đất và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính là đúng quy định. Do vậy, nội dung đơn của ông Đỗ Ngọc Lý và 09 công dân tại tổ 3, Khu 34, xã Song Mai đề nghị cấp giấy CNQSD đất không phải nộp tiền sử dụng đất là không có cơ sở giải quyết...”*

Không nhất trí với trả lời trên, ngày 12/9/2017 các hộ gia đình tiếp tục có đơn gửi Chủ tịch UBND tỉnh. Ngày 02/10/2017, Chủ tịch UBND tỉnh có Công văn số

3369/UBND-TCD về việc chuyển đơn của ông Đỗ Ngọc Lý và một số công dân đến Chủ tịch UBND thành phố Bắc Giang để xem xét, giải quyết.

Ngày 23/8/2018, đại diện Lãnh đạo UBND thành phố Bắc Giang cùng với phòng chuyên môn phối hợp với UBND xã Song Mai có Biên bản làm việc với các công dân. Ngày 04/9/2018, Chủ tịch UBND thành phố Bắc Giang có Công văn số 2277/UBND-TNMT về việc trả lời đơn của ông Đỗ Ngọc Lý và 09 công dân Khu 34, xã Song Mai, có nội dung: “... Ông Đỗ Ngọc Lý và 09 công dân trú tại Khu 34, xã Song Mai, thành phố Bắc Giang phải nộp 50% tiền sử dụng đất khi được cấp giấy CNQSD đất là đúng quy định. Việc ông Đỗ Ngọc Lý và 09 hộ dân Khu 34, xã Song Mai không đồng ý với trả lời của Chủ tịch UBND thành phố tại Công văn số 1286/UBND-TNMT ngày 23/6/2017 và đề nghị không phải nộp tiền sử dụng đất khi được cấp giấy CNQSD đất cho ông và 09 hộ Khu 34, xã Song Mai là không có cơ sở giải quyết”.

Không đồng ý với giải quyết trên, ông Nguyễn Văn Thị tiếp tục có đơn khiếu nại gửi Chủ tịch UBND thành phố Bắc Giang. Ngày 15/3/2019, Chủ tịch UBND thành phố Bắc Giang có Quyết định số 676/QĐ-UBND về việc giải quyết đơn khiếu nại của ông Nguyễn Văn Thị.

## **2. Kết quả xác minh:**

### **2.1. Về nguồn gốc đất đai:**

Ngày 08/02/1989, Hợp tác xã (HTX) nông nghiệp Trường Sơn có Tờ trình Đề nghị phê duyệt đất để xây dựng khu dịch vụ nông nghiệp...; được UBND xã Song Mai xác nhận ngày 16/02/1989, với nội dung: *UBND xã Song Mai kính chuyển UBND thị xã Bắc Giang xét duyệt.*

Ngày 11/01/1990, UBND thị xã Bắc Giang có Tờ trình số 13/UB về xin phê duyệt đất đai xây dựng Khu trung tâm dịch vụ nông nghiệp của HTX nông nghiệp Trường Sơn, xã Song Mai, thị xã Bắc Giang gửi UBND tỉnh, có kèm theo Quy hoạch mặt bằng cụm kinh tế, kỹ thuật HTX Trường Sơn, có nội dung: *Tổng diện tích xin cấp: 2.280m<sup>2</sup>; diện tích thực sử dụng sau khi trừ hành lang: 1.360m<sup>2</sup> (trong đó có: 1. Cửa hàng chế biến ăn uống - giải khát; 2. Cửa hàng mộc - bách hóa; 3. Cửa hàng cơ khí nông nghiệp; 4. Xưởng hàn gia công cơ khí + SX.mộc).*

Ngày 27/11/1989, Sở Xây dựng có Công văn số 373/ĐT-XD gửi UBND tỉnh, có nội dung:... *2/Diện tích đất được cấp: 2.280m<sup>2</sup>; trong đó: - Đất sử dụng: 1.360m<sup>2</sup>; - Đất lưu thông, giao thông: 920,11m<sup>2</sup>.*

Ngày 22/02/1990, Sở Nông nghiệp có Văn bản số 72/NN-RĐ về việc đề nghị cấp đất xây dựng Khu dịch vụ HTX nông nghiệp Trường Sơn, xã Song Mai, Bắc Giang, có nội dung: ... *Đồng ý với đề nghị của UBND thị xã Bắc Giang và Sở Xây dựng về việc xin cấp đất để xây dựng Khu dịch vụ tổng hợp của HTX nông nghiệp Trường Sơn, xã Song Mai. Vậy đề nghị UBND tỉnh chuẩn y cho: HTX nông nghiệp Trường Sơn, xã Song Mai được sử dụng 2.280m<sup>2</sup> đất canh tác để dùng vào mục đích trên.*

Ngày 17/3/1990, UBND tỉnh Hà Bắc có Quyết định số 302/UB về việc cấp đất xây dựng Khu dịch vụ HTX nông nghiệp Trường Sơn, xã Song Mai, thị xã Bắc Giang, có nội dung: **Điều 1.** *Nay chuyển 2.280m<sup>2</sup> tại HTX nông nghiệp Trường Sơn*

*(Song Mai) cấp cho HTX nông nghiệp Trường Sơn để dùng vào mục đích xây dựng Khu dịch vụ của HTX...*

## **2.2. Kết quả làm việc với cá nhân, tổ chức có liên quan:**

- *Khi làm việc, ông Nguyễn Văn Thị cho rằng:* Năm 1991, gia đình ông được Ban quản lý HTX nông nghiệp Trường Sơn ký hợp đồng thuê đất mở dịch vụ nông nghiệp, có phiếu thu với số tiền 10.015.000đ; thực chất là HTX nông nghiệp Trường Sơn thời điểm đó giao đất trái thẩm quyền cho gia đình ông. Từ khi được ký hợp đồng và nộp tiền, gia đình ông sử dụng để ở từ đó và thực hiện thu thuế nhà đất hàng năm đến nay. Khi hết thời hạn hợp đồng 10 năm, HTX nông nghiệp Trường Sơn không thanh lý hợp đồng với gia đình ông và cũng không có tác động quản lý gì đối với diện tích đất trên; gia đình vẫn sử dụng cho mục đích để ở đến nay.

Ông khiếu nại Quyết định số 2719/QĐ-UBND ngày 30/6/2014 của UBND thành phố Bắc Giang và Quyết định số 676/QĐ-UBND của Chủ tịch UBND thành phố Bắc Giang, vì: UBND thành phố Bắc Giang cho rằng gia đình ông lấn, chiếm đất trước ngày 15/10/1993, khi được cấp giấy CNQSD đất thì phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 4, Điều 2 Nghị định số 120/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính phủ; khoản 3, Điều 7 Quyết định số 191/2012/QĐ-UBND ngày 27/6/2012 của UBND tỉnh là không đúng.

Ông đề nghị Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Giang giải quyết cho gia đình ông được cấp giấy CNQSD đất và không phải nộp tiền sử dụng đất; yêu cầu hủy các quyết định của UBND thành phố Bắc Giang khi xem xét cấp giấy CNQSD đất và giải quyết khiếu nại đối với gia đình ông. Ngoài ra, ông Nguyễn Văn Thị không có ý kiến khác.

- *Đại diện UBND xã Song Mai cho rằng:* Đất các hộ đang khiếu nại có nguồn gốc như nói ở trên; năm 1991, Ban quản lý HTX Trường Sơn không xây dựng khu dịch vụ, mà ký hợp đồng thuê đất với 23 hộ với tổng diện tích 2.280,0m<sup>2</sup>; mỗi hộ trung bình từ 80 - 100m<sup>2</sup>, thời hạn 10 năm (từ năm 1991 đến năm 2001), thu tiền 01 lần, mỗi hộ phải nộp từ 2.800.000đ đến trên 10.000.000đ, để các hộ làm nhà ở kết hợp kinh doanh; năm 2001, khi hết thời hạn thuê đất HTX nông nghiệp Trường Sơn không thanh lý hợp đồng với các hộ, cũng không báo cáo UBND xã Song Mai tại thời điểm lập hồ sơ trình cấp có thẩm quyền xử lý mà vẫn để cho các hộ tiếp tục sử dụng để ở.

Năm 2004, Sở Tài nguyên và Môi trường đã thanh tra công tác quản lý, sử dụng đất trên địa bàn xã Song Mai, theo đó đã chỉ ra những vi phạm của HTX nông nghiệp Trường Sơn cho 23 hộ thuê đất làm dịch vụ; đã yêu cầu UBND xã Song Mai tại thời điểm khắc phục những vi phạm đã nêu; tuy nhiên, do thời điểm các hộ đã sử dụng diện tích đất thuê để làm nhà ở, một số hộ đã chuyển nhượng cho người khác, nên UBND xã tại thời điểm không có phương án để triển khai thực hiện kết quả thanh tra.

- *Đại diện Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Bắc Giang cho biết:* Năm 2014, trên cơ sở hồ sơ của các hộ do UBND xã Song Mai gửi, Phòng Tài nguyên và Môi trường đã trình UBND thành phố Bắc Giang quyết định chuyển mục đích sử dụng đất cho 10 hộ/11 thửa đất; Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất (nay là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai) thành phố Bắc Giang và Chi cục Thuế đã có Thông báo các hộ phải nộp 100% tiền sử dụng đất; các hộ không

nhất trí đã có đơn đề nghị không phải nộp tiền sử dụng đất khi được cấp giấy CNQSD đất; sau khi kiểm tra, rà soát cùng cơ quan chuyên môn và UBND xã Song Mai, Chủ tịch UBND thành phố Bắc Giang đã xác định các hộ chỉ phải nộp 50% tiền sử dụng đất (*tại Văn bản số 2277/UBND-TNMT ngày 04/9/2018*), nhưng các hộ vẫn không đồng thuận và tiếp tục có đơn khiếu nại.

Quan điểm của Phòng Tài nguyên và Môi trường: Việc xác định các hộ phải nộp 50% tiền sử dụng đất khi được cấp giấy CNQSD đất là đúng quy định.

- Ngày 30/8/2019, Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường có buổi làm việc với UBND xã Song Mai và đại diện Lãnh đạo HTX nông nghiệp Trường Sơn các thời điểm, kết quả như sau:

+ Ông Nguyễn Tiến Thành (Ban kiểm soát HTX nông nghiệp Trường Sơn hiện nay) cho biết: Năm 2004, khi ông làm Trưởng thôn Phúc Hạ (khóa 2004-2009), ông có đến nhà 07 hộ hiện đang có đơn khiếu nại và có hỏi các hộ có nộp 20kg thóc theo Hợp đồng thuê đất cho HTX nông nghiệp Trường Sơn hay không, thì các hộ nói là không, nên ông đã lập sổ bộ thuế cho các hộ để các hộ thu thuế nhà đất từ năm 2004 đến năm 2011. Năm 2012, khi thực hiện theo Luật Thuế đất phi nông nghiệp thì các hộ không thực hiện nộp thuế nữa vì các hộ chưa được cấp giấy CNQSD đất, nên không được đưa vào sổ bộ thuế.

+ Ông Thân Ngọc Sơn (*nguyên Chủ nhiệm HTX nông nghiệp Trường Sơn giai đoạn 1989-1991*), có ý kiến: Thời điểm ông làm Chủ nhiệm, do HTX không có vốn để xây dựng các công trình phúc lợi cho bà con xã viên phục vụ sản xuất (*như đường điện sinh hoạt, Trạm bơm nước phục vụ sản xuất...*). HTX đã lập hồ sơ đề nghị được xây dựng khu đất dịch vụ để cho các hộ xã viên thuê lấy kinh phí làm các công trình nói trên và đã được UBND xã Song Mai thời điểm đồng ý và trình cơ quan cấp trên phê duyệt. Sau khi được UBND tỉnh giao đất tại Quyết định số 302/UB ngày 17/3/1990; HTX chỉ có vốn xây dựng 05 kiốt để cho 05 hộ kinh doanh thuê; diện tích đất còn lại HTX đã chia thành từng ô tương ứng với từng lô đất ở để vận động xã viên của HTX và công dân trên địa bàn thuê đất để xây dựng làm nhà ở và kinh doanh dịch vụ nông nghiệp; được các hộ xã viên HTX và công dân đồng tình; HTX đã tổ chức cho các hộ gắp thăm lô đất, sau đó HTX lập Hợp đồng thuê đất (lập thành 05 bộ) và có gửi UBND xã ở thời điểm để quản lý và có mời UBND xã đến cắm mốc và giao đất cho các hộ. Sau đó, HTX đã thu tiền của các hộ để thanh toán các công trình phúc lợi đã xây dựng cho địa phương.

Đến năm 1991, khi hết nhiệm kỳ, ông đã làm biên bản bàn giao toàn bộ tài sản và hồ sơ, tài liệu cho Chủ nhiệm HTX nhiệm kỳ kế tiếp là ông Thân Ngọc Đăng (*hồ sơ, sổ sách do ông Thân Văn Trụ làm kế toán quản lý, vì ông Trụ làm kế toán từ năm 1986 đến khoảng năm 2004*). Hợp đồng thuê đất ở thời điểm đó đã được HTX bàn bạc và thống nhất, nhưng không rõ các nhiệm kỳ tiếp theo có bàn giao để quản lý hay không, ông không nắm được. Đối với 05 kiốt do HTX bỏ tiền ra xây dựng để cho thuê, nếu các nhiệm kỳ sau mà bàn giao lại thì đề nghị HTX tại thời điểm hiện nay làm thủ tục quản lý theo quy định. Ngoài ra ông không cung cấp thông tin tài liệu gì khác.

+ Ông Thân Ngọc Đăng (*nguyên Chủ nhiệm HTX giai đoạn 1991-1994*) cho biết: Thời điểm năm 1991, ông có được ông Sơn, Chủ nhiệm HTX khóa trước bàn giao lại hồ sơ, tài liệu và tài sản của HTX do Kế toán quản lý; khi ông làm Chủ

nhiệm HTX, ông thực hiện quản lý theo Nghị quyết của HTX đã họp. Sau thời điểm 10 năm (*từ năm 1991 đến năm 2001*), HTX không theo dõi thu 20kg thóc của các hộ đã nhận thuê đất theo hợp đồng đã ký, mà để các hộ tiếp tục sử dụng để làm nhà ở. Năm 1994, khi ông chuyển công tác lên UBND xã Song Mai, ông đã làm thủ tục bàn giao toàn bộ hồ sơ, tài liệu và tài sản của HTX cho khóa tiếp theo là ông Nguyễn Văn Dụ (*làm từ 1994-2016*), trong đó có cả khu đất dịch vụ của HTX (*các hộ hiện nay có đơn khiếu nại*).

+ Bà Thân Thị Hương (*Giám đốc HTX dịch vụ nông nghiệp Trường Sơn từ năm 2016 đến nay*) có ý kiến: Bà được bầu làm Giám đốc HTX dịch vụ nông nghiệp Trường Sơn từ năm 2016, từ khi bà làm Giám đốc đến nay, không được Chủ nhiệm HTX khóa trước bàn giao lại bất cứ giấy tờ, tài liệu gì liên quan đến hồ sơ, tài liệu cũng như của HTX cũ để lại (*kể cả 05 kiốt như ông Sơn nói*). Qua nhiều lần tiếp xúc đại biểu HĐND các cấp, bà có đề nghị UBND xã và các cấp xem xét giải quyết 05 kiốt nói trên trả lại cho HTX quản lý, vì các ki ốt này là do HTX bỏ tiền ra xây dựng để cho thuê, nên đây là tài sản của HTX, nhưng không được xem xét giải quyết.

+ Ông Nguyễn Văn Dụ (*nguyên là Chủ nhiệm HTX giai đoạn 1994-2016*): UBND xã Song Mai có mời làm việc, nhưng ông Dụ không đến, cũng không có lý do; do đó, chưa có căn cứ để xác định có việc bàn giao các Hợp đồng thuê đất giữa HTX nông nghiệp Trường Sơn với các công dân tại khu đất dịch vụ hay không, nên không có cơ sở để xác định tính pháp lý của các hợp đồng nói trên.

*Kết thúc buổi làm việc, các đại biểu cùng có quan điểm:* Diện tích đất các hộ đang khiếu nại là đất thuê của HTX, tuy nhiên sau 10 năm (*đến năm 2001*) HTX không quản lý, thu thóc của các hộ theo hợp đồng đã ký kết; bên cạnh đó các hộ đã nộp thuế nhà đất từ năm 2004-2011; năm 2012, khi lập sổ Bộ thuế theo Luật Thuế đất phi nông nghiệp, do các hộ chưa có sổ bìa đỏ, nên không được đưa vào sổ Bộ thuế; nay các đại biểu đề nghị cơ quan Nhà nước xem xét công nhận quyền sử dụng đất cho các hộ, vì khu vực này phù hợp quy hoạch đất ở và các hộ phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định (*vận dụng ở mức thấp nhất để tạo điều kiện thuận lợi cho các hộ*); đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xem xét hủy bỏ hợp đồng đã được thiết lập giữa HTX với các hộ.

- *Xem xét hồ sơ do cơ quan chuyên môn của UBND thành phố Bắc Giang cung cấp, thể hiện:*

Ngày 17/3/1990, UBND tỉnh Hà Bắc có Quyết định số 302/UB về việc cấp đất xây dựng Khu dịch vụ HTX nông nghiệp Trường Sơn, xã Song Mai, thị xã Bắc Giang, theo đó đã chuyển mục đích sử dụng 2.280m<sup>2</sup> đất canh tác (*sản xuất nông nghiệp*) giao cho HTX nông nghiệp Trường Sơn, xã Song Mai để xây dựng Khu dịch vụ của HTX.

Tuy nhiên, Ban quản lý HTX thời điểm đó đã không thực hiện xây dựng khu dịch vụ mà chia lô, giao cho các hộ gia đình, cá nhân, trong đó có gia đình ông Nguyễn Văn Thị, cụ thể:

Ngày 25/9/1991, HTX nông nghiệp Trường Sơn có Hợp đồng thuê đất dịch vụ nông nghiệp với gia đình ông Nguyễn Văn Thị, có nội dung: ... **Điều I.** ... b) vị trí: Lô đất số 1/9 ở ngã tư (*theo sơ đồ, có diện tích 85,5m<sup>2</sup>*).

... **Điều II. Thời hạn, giá và điều kiện**

a) Thời hạn thuê đất là 10 năm kể từ ngày ký hợp đồng.

b) Giá thuê đất là: 10.015.000đ, trả đều 1 lần.

... 2/ Sau 10 năm Luật Đất đai không thay đổi thì bên B vẫn đương nhiên được sử dụng đất đó. Chỉ phải nộp cho bên A mỗi năm 20kg thóc...

Ngay sau khi ký hợp đồng với HTX, gia đình ông Nguyễn Văn Thị đã tự ý chuyển mục đích sử dụng đất, xây dựng nhà ở từ đó đến nay. Sau thời hạn 10 năm, HTX nông nghiệp Trường Sơn không thanh lý hợp đồng thuê đất đối với gia đình ông Thị, không có tác động quản lý đối với diện tích đất trên; gia đình ông Thị vẫn sử dụng ổn định không tranh chấp, không bị xử lý vi phạm theo quy định của pháp luật đất đai.

Ngày 30/6/2014, UBND thành phố Bắc Giang có Quyết định số 2719/QĐ-UBND về việc chuyển mục đích và cấp 11 giấy CNQSD đất cho 10 hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn xã Song Mai, thành phố Bắc Giang; nội dung quyết định chuyển mục đích sử dụng đất không thể hiện là chuyển từ loại đất gì sang đất ở.

Qua rà soát, thấy: Trong số 23 hộ gia đình, cá nhân được ký hợp đồng thuê đất tại khu đất dịch vụ của HTX nông nghiệp Trường Sơn (được nêu tại kết quả thanh tra của Sở Tài nguyên và Môi trường năm 2004), đã được UBND thành phố Bắc Giang công nhận và cấp giấy CNQSD đất cho 12 hộ (11 hộ tại Quyết định số 2074/QĐ-UBND ngày 30/11/2009 và 01 hộ tại Quyết định số 2845/QĐ-UBND ngày 29/11/2010), các hộ đã phải nộp 50% tiền sử dụng đất trong hạn mức giao đất ở; còn lại 10 trường hợp (có 11 thửa đất) năm 2014 mới lập hồ sơ đề nghị công nhận và cấp giấy CNQSD đất, nhưng UBND thành phố Bắc Giang không xem xét để giải quyết đối với các trường hợp tương tự, nên các hộ có đơn khiếu nại.

Theo quy hoạch sử dụng đất thành phố Bắc Giang đến năm 2020; kế hoạch sử dụng đất 05 năm kỳ đầu (2011-2015) được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt tại Quyết định số 130/QĐ-UBND ngày 22/4/2013, diện tích đất ông Nguyễn Văn Thị đang khiếu nại thuộc quy hoạch đất ở nông thôn (ONT).

Bản đồ địa chính xã Song Mai được đo đạc năm 1999, đất gia đình ông Nguyễn Văn Thị đang sử dụng được thể hiện tại thửa số 55, tờ bản đồ số 72, diện tích 85,4m<sup>2</sup>; mục đích sử dụng: đất ở.

#### **IV. Kết quả đối thoại:**

Thực hiện nhiệm vụ do Chủ tịch UBND tỉnh giao, ngày 13/6/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường đã đối thoại với các công dân có đơn khiếu nại (trong đó có ông Nguyễn Văn Thị). Tại buổi đối thoại, các đại biểu tham gia đã phân tích, giải thích chính sách pháp luật với các công dân. Tuy nhiên, ông Nguyễn Văn Thị và các công dân vẫn tiếp tục đề nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết cho các hộ không phải nộp tiền sử dụng đất khi được cấp giấy CNQSD đất theo quy định tại khoản 2, Điều 7 Quy định kèm theo Quyết định số 191/2012/QĐ-UBND ngày 27/6/2012 của UBND tỉnh Bắc Giang.

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

##### **1. Nhận xét, kết luận:**

Trên cơ sở hồ sơ thu thập được, kết quả làm việc với tổ chức, cá nhân, Sở Tài nguyên và Môi trường nhận thấy:

- Việc ông Nguyễn Văn Thị đề nghị khi được công nhận và cấp giấy CNQSD đất đối với diện tích đất đang khiếu nại không phải nộp tiền sử dụng đất là không có cơ sở, vì:

Đất ông Nguyễn Văn Thị đang sử dụng có nguồn gốc là đất chuyên dùng do UBND tỉnh Hà Bắc (cũ) giao đất không thu tiền sử dụng đất cho HTX nông nghiệp Trường Sơn để xây dựng khu dịch vụ của HTX (tại Quyết định số 302/UB ngày 17/3/1990). Năm 1991, sau khi ký hợp đồng thuê đất dịch vụ nông nghiệp với HTX nông nghiệp Trường Sơn, gia đình ông Thị đã tự ý chuyển mục đích sử dụng đất (từ đất chuyên dùng) sang xây dựng nhà ở là vi phạm quy hoạch chi tiết mặt bằng xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền xét duyệt và công khai đối với diện tích đất đã giao cho HTX.

- Năm 2014, khi các hộ có hồ sơ đề nghị công nhận và cấp giấy CNQSD đất; UBND thành phố Bắc Giang không chỉ đạo cơ quan chuyên môn xác minh, làm rõ giá trị pháp lý của hợp đồng thuê đất được thiết lập giữa HTX nông nghiệp Trường Sơn với các hộ dân; không xem xét, rà soát các trường hợp có cùng nguồn gốc sử dụng đất như các hộ đang khiếu nại, nhưng đã được xem xét cấp giấy CNQSD đất năm 2009, năm 2010 đã thu tiền sử dụng đất 50%, để đảm bảo công bằng giữa các công dân, mà ban hành Quyết định số 2719/QĐ-UBND ngày 30/6/2014 về việc chuyển mục đích và cấp 11 giấy CNQSD đất cho 10 hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn xã Song Mai, thành phố Bắc Giang là không đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 37 Luật Đất đai năm 2003; do đó cần phải thu hồi quyết định này.

- Việc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai, Chi cục Thuế thành phố Bắc Giang căn cứ Quyết định số 2719/QĐ-UBND ngày 30/6/2014 nói trên để xác định các hộ phải nộp 100% tiền sử dụng đất là không đúng quy định pháp luật.

Giải quyết của Chủ tịch UBND thành phố Bắc Giang tại Quyết định số 676/QĐ-UBND ngày 15/3/2019 về việc giải quyết đơn khiếu nại của ông Nguyễn Văn Thị, trú tại Khu 34, xã Song Mai, thành phố Bắc Giang là không đúng quy định của pháp luật.

## **2. Đề xuất Chủ tịch UBND tỉnh:**

Căn cứ kết quả xác minh, hồ sơ vụ việc và quy định của pháp luật như nêu trên; căn cứ Điều 204 Luật Đất đai năm 2013; khoản 2, Điều 21 Luật Khiếu nại, Sở Tài nguyên và Môi trường đề xuất Chủ tịch UBND tỉnh ban hành quyết định giải quyết khiếu nại với nội dung:

Giao Chủ tịch UBND thành phố Bắc Giang:

- Thu hồi Quyết định số 2719/QĐ-UBND ngày 30/6/2014 của UBND thành phố Bắc Giang về việc chuyển mục đích và cấp 11 giấy CNQSD đất cho 10 hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn xã Song Mai, thành phố Bắc Giang và Quyết định số 676/QĐ-UBND ngày 15/3/2019 của Chủ tịch UBND thành phố Bắc Giang về việc giải quyết đơn khiếu nại của ông Nguyễn Văn Thị, trú tại Khu 34, xã Song Mai, thành phố Bắc Giang, vì giải quyết không đúng quy định của pháp luật.

- Chỉ đạo các cơ quan chuyên môn kiểm tra, làm rõ quá trình bàn giao hồ sơ, tài liệu, tài sản của HTX nông nghiệp Trường Sơn (tại khu đất dịch vụ) giữa các thời kỳ; đánh giá tính pháp lý của các hợp đồng thuê đất được lập giữa HTX nông nghiệp Trường Sơn với các công dân để làm cơ sở rà soát lại việc cấp giấy



CNQSD đất cho các hộ năm 2009, năm 2010 có cùng nguồn gốc sử dụng đất với hộ ông Nguyễn Văn Thị; thiết lập lại hồ sơ xem xét công nhận QSD đất và cấp giấy CNQSD đất cho gia đình ông Thị theo quy định của pháp luật (nếu đủ điều kiện) để đảm bảo công bằng giữa các công dân; giải quyết khiếu nại phát sinh (nếu có) theo thẩm quyền, đúng quy định của pháp luật hiện hành.

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 ông Nguyễn Văn Thị, trú tại số nhà 1032, tổ 3, Khu 34, xã Song Mai, thành phố Bắc Giang, được giải quyết như sau:


1. Việc khiếu nại của ông Nguyễn Văn Thị đối với Quyết định số 676/QĐ-UBND ngày 15/3/2019 của Chủ tịch UBND thành phố Bắc Giang là có cơ sở.

2. Yêu cầu UBND thành phố Bắc Giang và Chủ tịch UBND thành phố Bắc Giang:

- Thu hồi Quyết định số 2719/QĐ-UBND ngày 30/6/2014 của UBND thành phố Bắc Giang về việc chuyển mục đích và cấp 11 giấy CNQSD đất cho 10 hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn xã Song Mai, thành phố Bắc Giang và Quyết định số 676/QĐ-UBND ngày 15/3/2019 của Chủ tịch UBND thành phố Bắc Giang về việc giải quyết đơn khiếu nại của ông Nguyễn Văn Thị, trú tại Khu 34, xã Song Mai, thành phố Bắc Giang.

- Chỉ đạo các cơ quan chuyên môn kiểm tra, làm rõ quá trình bàn giao hồ sơ, tài liệu, tài sản của HTX nông nghiệp Trường Sơn (tại khu đất dịch vụ) giữa các thời kỳ; đánh giá tính pháp lý của các hợp đồng thuê đất được lập giữa HTX nông nghiệp Trường Sơn với các công dân để làm cơ sở rà soát lại việc cấp giấy CNQSD đất cho các hộ năm 2009, năm 2010 có cùng nguồn gốc sử dụng đất với hộ ông Nguyễn Văn Thị; thiết lập lại hồ sơ xem xét công nhận QSD đất và cấp giấy CNQSD đất cho gia đình ông Nguyễn Văn Thị theo quy định của pháp luật (nếu đủ điều kiện) để đảm bảo công bằng giữa các công dân. Giải quyết khiếu nại phát sinh (nếu có) theo thẩm quyền, đúng quy định của pháp luật hiện hành.

**Điều 2.** Ông Nguyễn Văn Thị có quyền khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.

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

**Nơi nhận:** 

- Như Điều 3;
- TTCP, TCĐTW;
- TTTU, TT HĐND tỉnh;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- PCT UBND tỉnh Lại Thanh Sơn;
- CVP, TKCT, TTTT;
- Lưu: VT, TCD (3).

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Lại Thanh Sơn**