

Số: /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày tháng 9 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giải quyết đơn khiếu nại của ông Đào Văn Đức, ông Đào Văn Thường, ông Đào Văn Cường, cùng trú tại thôn Kim Xa, xã Cẩm Lý, huyện Lục Nam, 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 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 11/11/2011;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

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;

Xét Đơn khiếu nại của các ông: ông Đào Văn Đức, ông Đào Văn Thường và ông Đào Văn Cường, cùng trú tại thôn Kim Xa, xã Cẩm Lý, huyện Lục Nam (ông Đào Văn Thường và ông Đào Văn Cường cùng ủy quyền cho ông Đào Văn Đức);

Theo Báo cáo số 242/BC-STNMT ngày 16/9/2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường, thấy:

I. Nội dung khiếu nại:

- Các ông: ông Đào Văn Đức, ông Đào Văn Thường, ông Đào Văn Cường, cùng trú tại thôn Kim Xa, xã Cẩm Lý, huyện Lục Nam (*ông Đào Văn Thường và ông Đào Văn Cường cùng ủy quyền cho ông Đào Văn Đức*) khiếu nại Quyết định số 1414/QĐ-UBND ngày 25/11/2020 của UBND huyện Lục Nam về việc xác định giá đất là đất hạng 4, loại 2, với giá 55.000 đồng/01m² theo Quyết định số 320/UB ngày 19/12/1994 của UBND tỉnh Hà Bắc (cũ) để tính đối trừ khi thu tiền sử dụng đất đối với 03 gia đình là không phù hợp; các ông đề nghị áp dụng là đất hạng 6, loại 2, mức giá tối thiểu 12.000 đồng/01m².

- Ông Đào Văn Đức khiếu nại hạn mức công nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (CNQSD) đất cho gia đình ông đối với thửa đất số 270, tờ bản đồ số 116, diện 552,5m² (*diện tích đất ở 120m², diện tích đất trồng cây lâu năm là 432,5m²*) là không đúng; ông đề nghị công nhận hạn mức đất ở cho gia đình ông diện tích 360m².

Các ông không đồng ý với giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND huyện Lục Nam tại Quyết định số 2121/QĐ-UBND ngày 12/3/2021.

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

Ngày 12/3/2021, Chủ tịch UBND huyện Lục Nam ban hành Quyết định số 2121/QĐ-UBND về việc giải quyết đơn khiếu nại của ông Đào Văn Đức, ông Đào Văn Cường, ông Đào Văn Thương, cùng trú tại thôn Kim Xa, xã Cẩm Lý, huyện Lục Nam, trong đó có nội dung:

*“**Điều 1.** Nội dung khiếu nại của ông Đào Văn Đức, Đào Văn Cường, Đào Văn Thương, cùng trú tại thôn Kim Xa, xã Cẩm Lý, huyện Lục Nam được giải quyết như sau:*

- Giữ nguyên Quyết định số 1414/QĐ-UBND ngày 25/11/2020 của UBND huyện Lục Nam.

- Lý do: Nội dung khiếu nại của công dân là khiếu nại sai”.

Không nhất trí, các ông: ông Đào Văn Đức, ông Đào Văn Thương và ông Đào Văn Cường có đơn khiếu nại gửi đến Chủ tịch UBND tỉnh (ông Đào Văn Thương và ông Đào Văn Cường cùng ủy quyền cho ông Đào Văn Đức). Chủ tịch UBND tỉnh giao Sở Tài nguyên và Môi trường xác minh, đối thoại với công dân, kết luận và đề xuất biện pháp giải quyết.

III. Diễn biến vụ việc và quá trình giải quyết của Chủ tịch UBND huyện Lục Nam

Ngày 27/3/2018, ông Đào Văn Đức có đơn đề nghị gửi UBND xã Cẩm Lý, với nội dung: *Đề nghị UBND xã Cẩm Lý và các cơ quan có thẩm quyền cấp cho gia đình ông 05 lô đất (mỗi lô có chiều rộng 09m, chiều dài 19m) do UBND xã Cẩm Lý giao trái thẩm quyền tháng 9/1994 cho ông để ông làm thủ tục tách lại cho các em, các cháu theo thỏa thuận đã cho các em, các cháu.*

Ngày 16/4/2018, UBND xã Cẩm Lý có Văn bản số 18/UBND trả lời đơn của ông Đào Văn Đức, có nội dung: *“...Vậy UBND xã Cẩm Lý trả lời để ông Đào Văn Đức biết và thống nhất với các hộ mà ông đã chuyển nhượng cho để xác định vị trí, diện tích đất ở trong hạn mức theo điểm a khoản 3 Điều 3 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP; khoản 2 Điều 3 Bản quy định kèm theo Quyết định số 745/2014/QĐ-UBND để lập hồ sơ đề nghị cấp giấy theo quy định”.*

Ngày 26/02/2019, anh, em ông Đức được UBND xã Cẩm Lý hướng dẫn lập hồ sơ đăng ký, cấp giấy CNQSD đất cho từng gia đình đối với từng thửa đất, các thửa đất đều thuộc tờ bản đồ số 116 (đo đạc chỉnh lý năm 2019), cụ thể:

- Đất gia đình ông Đào Văn Đức (vợ là bà Nguyễn Thị Tiệp) được lập thành 03 bộ hồ sơ đối với 03 thửa, gồm: Thửa số 270, diện tích 212,7m² (120m² đất ở, 92,7m² đất CLN); thửa số 271, diện tích 171,5m² (120m² đất ở, 51,5m² đất CLN); thửa số 272, diện tích 171,5m² (120m² đất ở, 51,5m² đất CNL); nguồn gốc sử dụng: UBND xã Cẩm Lý giao đất ở; thời điểm giao: tháng 9/1994.

- Gia đình ông Đào Văn Thương (vợ là bà Nguyễn Thị Loan) lập hồ sơ với thửa đất số 274, diện tích 114,5m²; mục đích sử dụng: đất ở; nguồn gốc: nhận chuyển nhượng từ đất được UBND xã giao đất ở tháng 9/1994.

- Gia đình ông Đào Văn Cường (vợ là bà Nguyễn Thị Thanh) lập hồ sơ với thửa số 273, diện tích 171,5m² (đất ở 120m², đất CLN 51,5m²); nguồn gốc: nhận chuyển nhượng từ đất được UBND xã giao đất ở tháng 9/1994.

Trong hồ sơ đăng ký, cấp giấy CNQSD đất của ông Thường và ông Cường nói trên có Giấy mua bán, chuyển nhượng đất và tài sản viết tay được lập giữa ông Đức với ông Thường, ông Cường vào tháng 6/2007 và được UBND xã Cẩm Lý ký xác nhận và đóng dấu ngày 20/3/2019, nhưng sau đó ông Đức đã xin rút hồ sơ không đề nghị công nhận và cấp giấy CNQSD đất đối với các hồ sơ trên nữa, với lý do: *Cắt diện tích đất của gia đình (chiều rộng từ 09m xuống còn 8,5m); không đồng ý nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 3 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.*

Ngày 25/7/2019, ông Đào Văn Đức có đơn đề nghị gửi UBND huyện Lục Nam, với nội dung: “... Căn cứ khoản 2 Điều 101 Luật Đất đai năm 2013; điểm a, điểm b, điểm c khoản 1 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ, ông đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy CNQSD đất cho anh, em ông theo tình lô đất”.

Ngày 30/7/2019, Chủ tịch UBND huyện Lục Nam đã có văn bản chuyển đơn của ông Đào Văn Đức gửi UBND xã Cẩm Lý, yêu cầu giải quyết đơn theo quy định. Ngày 20/12/2019, UBND xã Cẩm Lý có Báo cáo số 89/BC-UBND về việc xem xét trả lời đơn của ông Đào Văn Đức, có nội dung: “... **3. Kết luận và đề xuất biện pháp giải quyết**

- Xử lý công nhận và cấp giấy CNQSD đất cho ông Đào Văn Đức, ông Đào Văn Thường và ông Đào Văn Cường là vận dụng khoản 3, khoản 4 Điều 23 (cấp giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân, đã được giao không đúng thẩm quyền).

- Thu tiền sử dụng đất theo điểm b khoản 1 Điều 8 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

- Áp dụng bảng giá số 3 về đất khu dân cư ở các vùng ven đô thị, thị trấn, trung tâm huyện, trục đường giao thông (quốc lộ, tỉnh lộ), ... kèm theo Quyết định số 320/UB ngày 19/12/1994 của UBND tỉnh Hà Bắc để xác định ông Đào Văn Đức, ông Đào Văn Thường và ông Đào Văn Cường đã nộp tiền tương ứng với bao nhiêu diện tích (m²) đất thời điểm năm 1994, qua đó xác định số diện tích vượt hạn mức.

- Áp dụng khoản 2 Điều 3; khoản 4 Điều 4 kèm theo Quyết định số 745/2014/QĐ-UBND ngày 07/11/2014 của UBND tỉnh Bắc Giang về hạn mức tách thửa, quy hoạch đất ở ven trục đường quốc lộ, tỉnh lộ là 120m²; giá UBND xã Cẩm Lý đề xuất để tính đối trừ tại thời điểm năm 1994 là 32.000 đồng/m².

Không nhất trí với trả lời trên, ông Đào Văn Đức có đơn đề nghị gửi UBND huyện Lục Nam.

Sau khi giao Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Lục Nam tham mưu, đề xuất; ngày 21/5/2020, Chủ tịch UBND huyện Lục Nam có Công văn số 926/UBND-TNMT về việc trả lời đơn của công dân xã Cẩm Lý, có nội dung:

“- Căn cứ khoản 3, khoản 4 Điều 23 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ ... thì hộ ông Đào Văn Đức, ông Đào Văn Cường, ông Đào Văn Thường được công nhận và cấp giấy CNQSD đất với hạn mức đất ở của mỗi gia đình là 120m² và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

- Về nghĩa vụ tài chính khi cấp giấy CNQSD đất thực hiện theo quy định tại Điều 8 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, cụ thể được hướng dẫn tại Điều 8 Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính.

- Trường hợp cấp diện tích đất ở vượt hạn mức, áp dụng theo quy định tại Điều 7 Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính.

- Giao UBND xã Cẩm Lý hướng dẫn công dân trình tự thủ tục, để lập hồ sơ đề nghị công nhận cấp giấy CNQSD đất theo quy định và liên hệ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Lục Nam đo đạc lại diện tích đất của hộ gia đình ông Đức, hộ ông Cường, hộ ông Thường theo đúng hiện trạng”.

Khi nhận được Công văn nói trên, các ông: ông Đào Văn Đức, ông Đào Văn Thường và ông Đào Văn Cường không có ý kiến khiếu nại, phản ánh gì.

Tháng 7/2020, các gia đình có đơn đăng ký, cấp giấy CNQSD đất đối với diện tích đất các gia đình đang sử dụng; trên cơ sở thẩm định hồ sơ của UBND xã Cẩm Lý và cơ quan chuyên môn thuộc UBND huyện Lục Nam; ngày 20/10/2020, UBND huyện Lục Nam có các Quyết định: số 1112/QĐ-UBND; số 1113/QĐ-UBND; số 1114/QĐ-UBND về việc công nhận và cấp giấy CNQSD đất có thu tiền sử dụng đất đối với 03 gia đình: ông Đào Văn Thường (vợ là bà Nguyễn Thị Loan); ông Đào Văn Đức (vợ là bà Nguyễn Thị Tiên); ông Đào Văn Cường (vợ là bà Nguyễn Thị Thanh), theo đó xác định các gia đình phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

Chủ tịch UBND huyện Lục Nam đã thành lập Tổ công tác xác định giá đất (thời điểm năm 1994) để tính đối trừ và xác định tiền sử dụng đất các gia đình phải nộp theo quy định; sau khi xem xét, đề xuất của Tổ công tác, ngày 25/11/2020 UBND huyện Lục Nam có Quyết định số 1414/QĐ-UBND về việc xác định giá đất tại thời điểm năm 1994 để xử lý thu tiền và cấp giấy CNQSD đất ở cho 03 gia đình (ông Đức, ông Thường, ông Cường) tại thôn Kim Xa, xã Cẩm Lý, cụ thể: “... vị trí đất của 03 hộ tại xã Cẩm Lý thời điểm giao đất trái thẩm quyền năm 1994 được xử lý theo các Quyết định: số 1112/QĐ-UBND ngày 20/10/2020; số 1113/QĐ-UBND ngày 20/10/2020; số 1114 ngày 20/10/2020 của UBND huyện Lục Nam về công nhận và cấp giấy CNQSD đất có thu tiền sử dụng đất tại thôn Kim Xa, xã Cẩm Lý được xác định là hạng 4, loại 2, giá: 55.000đ/m²...”.

Không nhất trí với phê duyệt giá đối trừ tiền sử dụng đất như trên, ngày 10/12/2020 ông Đào Văn Đức đại diện ông Thường, ông Cường có đơn khiếu nại gửi Chủ tịch UBND huyện Lục Nam.

Trên cơ sở đề xuất biện pháp giải quyết của Tổ xác minh (theo Quyết định số 8144/QĐ-UBND ngày 17/12/2020); ngày 12/3/2021, Chủ tịch UBND huyện

Lục Nam ban hành Quyết định số 2121/QĐ-UBND về việc giải quyết đơn khiếu nại của ông Đào Văn Đức, ông Đào Văn Cường, ông Đào Văn Thường, cùng trú tại thôn Kim Xa, xã Cẩm Lý, huyện Lục Nam, có nội dung: **“Điều 1. Nội dung khiếu nại của ông Đào Văn Đức, Đào Văn Cường, Đào Văn Thường, cùng trú tại thôn Kim Xa, xã Cẩm Lý, huyện Lục Nam được giải quyết như sau:**

- Giữ nguyên Quyết định số 1414/QĐ-UBND ngày 25/11/2020 của UBND huyện Lục Nam.

- Lý do: Nội dung khiếu nại của công dân là khiếu nại sai”.

Không nhất trí, các ông: ông Đào Văn Đức, ông Đào Văn Thường và ông Đào Văn Cường có đơn khiếu nại gửi đến Chủ tịch UBND tỉnh đề nghị xem xét, giải quyết (ông Đào Văn Thường và ông Đào Văn Cường cùng ủy quyền cho ông Đào Văn Đức).

IV. Kết quả xác minh:

1. Nguồn gốc đất đai và quá trình sử dụng của các gia đình

Qua làm việc, ông Đào Văn Đức trình bày:

- Diện tích đất ông đang khiếu nại, có nguồn gốc do UBND xã Cẩm Lý giao đất ở cho 04 anh, em ông 06 lô đất có thu số tiền 09 triệu đồng (ông Đức 03 lô, ông Thường 01 lô, ông Cường 01 lô, ông Tám 01 lô), mỗi lô có chiều rộng 9m, chiều dài 19m, diện tích 171m²/1.500.000 đồng vào thời điểm tháng 9/1994, không có Biên bản giao đất. Sau khi nộp tiền đất, đại diện UBND xã Cẩm Lý và cán bộ địa chính thời điểm đó ra thực địa đo đạc diện tích đất và giao cho gia đình quản lý, sử dụng. Do khu đất sâu, trũng, không làm nhà ngay được, nên anh, em ông sử dụng để trồng lúa ngoi, chõ sâu thì thả cá.

- Năm 2000, khi không thả cá, trồng lúa nữa, anh, em ông đã san lấp và trồng cây lâu năm; sau khi san lấp ông với ông Đào Văn Tám đã thống nhất đổi một phần diện tích đất được giao, cụ thể: ông Tám lấy lô đất có diện tích 130m² (rộng 10m x dài 13m); phần diện tích còn lại của ông Tám ở phía sau 41m² (171-130), ông Đức sử dụng để trồng cây lâu năm cùng với phần diện tích đất đã mua của xã Cẩm Lý.

Năm 2005, ông Đức về xây dựng nhà ở và nhà xưởng để thu mua phế liệu và sản xuất chất phụ gia xuất khẩu (vì thời điểm đó ông Đức có hộ khẩu thường trú tại thị xã Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh); diện tích đất của anh, em ông vẫn sử dụng để trồng cây lâu năm.

- Ngày 06/3/2007, ông Đào Văn Tám (em ông Đức) có Hợp đồng mua bán đất ở (viết tay) với bà Hoàng Thị Minh (chồng là ông Nguyễn Tùng Lâm) ở Long Biên, Hà Nội phần diện tích 130m² đã đổi cho ông Đức như nói trên; tuy nhiên, do yêu cầu của bà Minh (vì Phiếu thu tiền của xã Cẩm Lý năm 1994 chỉ đứng tên một mình ông Đức); nên ngày 20/3/2007, ông Đức đã viết Giấy mua bán đất ở với vợ chồng bà Minh, giấy mua bán được UBND xã Cẩm Lý ký xác nhận và đóng dấu. Tháng 5/2018, bà Minh đã làm hồ sơ cấp giấy CNQSD đất theo quy định.

Năm 2019, anh, em ông được hướng dẫn lập hồ sơ đề nghị công nhận và cấp giấy CNQSD đất đối với từng lô đất (05 lô), nhưng sau đó ông được biết việc công nhận và cấp giấy CNQSD đất cho anh, em ông chỉ được cấp 01 lô không phải nộp tiền sử dụng đất; còn 04 lô còn lại phải nộp 100% tiền sử dụng đất nên ông đã xin rút hồ sơ không đề nghị thực hiện tiếp.

Năm 2020, anh, em ông tiếp tục lập hồ sơ đăng ký đất đai, đề nghị công nhận và cấp giấy CNQSD đất, hồ sơ được lập thành 03 bộ; mỗi anh, em ông đứng tên mỗi người 01 thửa đất; hồ sơ đã được anh, em ông ký tên và được UBND xã Cẩm Lý ký xác nhận, đóng dấu; nhưng UBND xã Cẩm Lý và UBND huyện Lục Nam đã xem xét đối trừ số tiền anh, em ông đã nộp năm 1994, diện tích đất còn lại phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đất trong hạn mức, ông Đức không nhất trí, nên đã đại diện anh, em có đơn khiếu nại.

Nay ông Đào Văn Đức đề nghị cơ quan Nhà nước xem xét công nhận quyền sử dụng đất cho anh, em ông theo lô đất đã mua năm 1994 (05 lô, trong đó ông Đức 03 lô, ông Thương 01 lô, ông Cường 01 lô), hạn mức công nhận mỗi lô là 120m² đất ở và không phải nộp tiền sử dụng đất; nếu phải đối trừ tiền đã nộp theo thời điểm năm 1994, ông đề nghị xác định giá là 12.000 đồng/01m² theo bảng giá kèm theo Quyết định số 320/UB ngày 19/12/1994 của UBND tỉnh Hà Bắc (cũ). Ngoài ra, ông Đức không có đề nghị khác và không cung cấp thêm tài liệu, căn cứ gì khác.

2. Kết quả làm việc với các cơ quan liên quan

- *Khi làm việc, đại diện UBND xã Cẩm Lý và các ông (nguyên là Trưởng thôn, Bí thư chi bộ, Kế toán thôn thời điểm 1994 và hiện nay) có am hiểu về việc giao đất cho ông Đức năm 1994, các thành phần tham gia có ý kiến như sau:*

+ *Các ông có am hiểu về việc giao đất cho ông Đức năm 1994 trình bày:* Năm 1994, theo quy hoạch đất ở của xã để giao cho nhân dân có thu tiền làm các công trình phúc lợi cho nhân dân, thì mỗi lô có chiều rộng là 08m, chiều dài tính từ tim đường vào hết đất là 40m (trừ hành lang giao thông Quốc lộ 37 là 25m; chiều dài thửa đất còn lại là 15m), không thể hiện rõ diện tích mỗi lô; để giọt gianh mỗi lô đất là 25cm, hai lô đất cách nhau 50cm; thời điểm đó, UBND xã Cẩm Lý trực tiếp giao đất và thu tiền của các hộ.

+ *Đại diện UBND xã Cẩm Lý cho biết:* Diện tích đất ông Đức đang khiếu nại có nguồn gốc do UBND xã Cẩm Lý giao trái thẩm quyền tháng 9/1994 cho ông Đức; hiện nay, UBND xã không lưu giữ được hồ sơ giao đất cho ông Đức thời điểm đó, quá trình làm việc chỉ thu thập được phiếu thu tiền của UBND xã ghi cho ông Đức.

Theo bản đồ địa chính xã Cẩm Lý năm 2010, do diện tích khu đất của ông Đức và một số gia đình chưa có ranh giới rõ ràng nên cơ quan đo vẽ đã đo gộp thành 01 thửa, là thửa số 41, tờ bản đồ số 116, diện tích 2.198,1m²; loại đất là đất ở nông thôn (ONT)- không có tên chủ sử dụng.

Năm 2019, khi anh, em ông Đức lập hồ sơ đề nghị công nhận và cấp giấy CNQSD đất; do diện tích đất chưa được xác định diện tích cụ thể, nên Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Lục Nam đã đo đạc chỉnh lý và bổ

sung số thửa theo quy phạm; nhưng sau đó, anh em ông Đức rút hồ sơ không thực hiện nữa, thì kết quả đo đạc chỉnh lý nói trên cũng bị hủy bỏ.

Năm 2020, anh, em ông Đức tiếp tục lập hồ sơ đề nghị công nhận và cấp giấy CNQSD đất; UBND xã Cẩm Lý đã hướng dẫn anh, em ông Đức đề nghị Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Lục Nam thực hiện đo đạc, chỉnh lý lại bản đồ địa chính để xác định số thửa cho từng chủ sử dụng theo hiện trạng đất đai, không trừ phần diện tích đất giọt gianh như nói trên là đã có lợi cho anh, em ông Đức. Cụ thể, đất của anh, em ông Đức đều thuộc tờ bản đồ 116 (đo đạc chỉnh lý): Gia đình ông Đức sử dụng thửa đất số 270, diện tích 552,5m²; đã xây dựng nhà ở cấp 4 và nhà xưởng trên một phần diện tích thửa đất. Gia đình ông Thường (anh trai ông Đức) sử dụng thửa đất số 272, diện tích 170,9m²; gia đình ông Cường sử dụng thửa đất số 271, diện tích 170,9m². Ông Thường và ông Cường đang sử dụng đất để trồng cây lâu năm.

Đến nay, sau khi được công nhận và cấp giấy CNQSD đất, anh, em ông Đức đã thực hiện nộp tiền sử dụng đất theo quy định. Do đó, đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giữ nguyên kết quả giải quyết của UBND huyện Lục Nam và không có giải quyết khác đối với khiếu nại của anh, em ông Đức.

- *Qua trao đổi, đại diện Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Lục Nam có ý kiến:*

Trên cơ sở hồ sơ được thiết lập, căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất của các gia đình và các quy định của pháp luật đất đai, UBND huyện Lục Nam đã xác định giá đất để tính đối trừ cho các gia đình đảm bảo theo quy định.

Nay các gia đình đã nộp tiền sử dụng đất khi được công nhận và cấp giấy CNQSD đất; do vậy, đề nghị giữ nguyên kết quả giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND huyện Lục Nam đối với anh, em ông Đào Văn Đức.

3. Kết quả kiểm tra hồ sơ cấp giấy CNQSD đất có liên quan đến diện tích đất ông Đào Văn Đức được giao trái thẩm quyền

- Hồ sơ cấp giấy CNQSD đất cho gia đình bà Hoàng Thị Minh (*chồng là ông Nguyễn Tùng Lâm*), được cho rằng do ông Đào Văn Tám (em ông Đức) chuyển nhượng, gồm:

Giấy mua bán đất ở (*Giấy mua, bán viết tay*) giữa ông Đào Văn Đức (*vợ là bà Nguyễn Thị Tiệp*) với bà Hoàng Thị Minh (*chồng là ông Nguyễn Tùng Lâm*); Giấy mua bán được vợ chồng ông Đức và bà Minh ký, được UBND xã Cẩm Lý ký, đóng dấu xác nhận (*bản gốc*).

Hợp đồng chuyển nhượng (*hợp đồng theo mẫu*) giữa vợ chồng ông Đức với bà Hoàng Thị Minh (*chồng là ông Nguyễn Tùng Lâm*), lập ngày 23/6/2007, diện tích (10x14)m = 140m²; Hợp đồng chỉ có chữ ký của người nhận chuyển nhượng (bà Minh), không có chữ ký của người chuyển nhượng (ông Đức), nhưng vẫn được UBND xã Cẩm Lý ký xác nhận và đóng dấu chứng thực, có sơ đồ thửa đất kèm theo (*bản gốc*).

Biên bản làm việc giữa công chức Địa chính xã Cẩm Lý với ông Đào Văn Đức và bà Hoàng Thị Minh ngày 18/4/2018, ông Đức xác nhận: *Gia đình tôi đã*

chuyển nhượng lại một phần quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Tùng Lâm, bà Hoàng Thị Minh theo Giấy mua bán đất ở lập ngày 20/3/2007 giữa hai bên là hoàn toàn đúng.

Kết quả đo đạc, chỉnh lý thửa đất được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Lục Nam thực hiện và ký xác nhận ngày 18/4/2018, diện tích đất bà Minh nhận chuyển nhượng được xác định là 130,4m².

Đơn đăng ký, cấp giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông Nguyễn Tùng Lâm (vợ là bà Hoàng Thị Minh) đề ngày 27/4/2018; được UBND xã Cẩm Lý thẩm tra, ký xác nhận ngày 18/5/2018; Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Lục Nam ký xác nhận ngày 25/7/2018.

Quyết định số 1273/QĐ-UBND ngày 21/8/2018 của UBND huyện Lục Nam về việc cấp giấy CNQSD đất ..., đã công nhận và cấp giấy CNQSD đất cho ông Nguyễn Tùng Lâm (vợ là bà Hoàng Thị Minh) tại thửa 269, tờ bản đồ số 116, diện tích 130,4m² (trong đó: 100m² đất ở; 30,4m² đất CLN).

Qua đối chiếu thấy: Khi được công nhận, cấp giấy CNQSD đất, gia đình bà Minh phải nộp 100% tiền sử dụng đất và nhân với hệ số 1,3 giá đất tại thời điểm là 2.000.000 đồng, gia đình bà Minh đã nộp 260.000.000 đồng/100m² đất ở. Đến nay, gia đình bà Minh sử dụng đất để trồng cây, chưa làm nhà ở trên đất.

Quá trình xác minh, cơ quan chuyên môn của UBND huyện Lục Nam thu thập được Giấy mua bán đất ở (viết tay) được lập giữa ông Đào Văn Tám (vợ là bà Nguyễn Thị Mai Thu) với vợ chồng bà Minh (ông Lâm) ngày 06/3/2007 (bản photo), có vị trí trùng với vị trí đất vợ chồng ông Đức bán cho vợ chồng bà Minh (ông Lâm), đến nay không rõ bản gốc do ai lưu giữ.

- Hồ sơ cấp giấy CNQSD đất của gia đình ông Đào Văn Đức, gồm:

Phiếu thu tiền có đóng dấu treo của UBND xã Cẩm Lý ngày 22/9/1994 (bản gốc); Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Lục Nam phối hợp với UBND xã Cẩm Lý và gia đình ông Đức lập ngày 10/7/2020.

Đơn đăng ký, cấp giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông Đào Văn Đức (vợ là bà Nguyễn Thị Tiệp) lập ngày 10/7/2020; được UBND xã Cẩm Lý ký, xác nhận và đóng dấu ngày 28/7/2020; Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Lục Nam thẩm tra, ký xác nhận ngày 10/9/2020; được UBND huyện Lục Nam công nhận và cấp giấy CNQSD đất tại Quyết định số 1113/QĐ-UBND ngày 20/10/2020, theo đó: Đã công nhận và cấp giấy CNQSD đất cho ông Đức (bà Tiệp) tại thửa 270, tờ bản đồ số 116, diện tích 552,5m² (trong đó 120m² đất ở; 432,5m² đất CLN), gia đình ông Đức phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định...

Sau khi đối trừ số tiền 4.500.000 đồng (trong tổng số 09 triệu thể hiện trong Phiếu thu tiền ngày 22/9/1994 nói trên) được cho là gia đình ông Đức đã nộp năm 1994 cho 03 lô đất; gia đình ông Đức không phải nộp tiền sử dụng đất diện tích là 81,81m² (4.500.000 đồng/55.000 đồng/01m²), vợ chồng ông Đức

còn phải nộp tiền sử dụng đất trong hạn mức, diện tích là 38,18m² với giá 2.500.000 đồng/01m²; số tiền gia đình ông Đức còn phải nộp là 95.450.000 đồng, ông Đức đã thực hiện nộp tiền vào ngân sách, nhưng chưa nhận giấy CNQSD đất đã cấp. Hiện trạng trên đất của gia đình ông Đức đã có nhà cấp 4 và 01 nhà tạm (làm xưởng) giặt, tẩy nguyên liệu làm cầu lông trên một phần diện tích đất được cấp giấy CNQSD đất.

- Hồ sơ cấp giấy CNQSD đất của gia đình ông Đào Văn Cường (em trai ông Đức), gồm:

Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất lập ngày 10/7/2020; không có giấy tờ, phiếu thu tiền chứng minh việc ông Cường được giao đất trái thẩm quyền.

Đơn đăng ký, cấp giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông Đào Văn Cường (*vợ là bà Nguyễn Thị Thanh*) lập ngày 10/7/2020; được UBND xã Cẩm Lý ký xác nhận và đóng dấu ngày 28/7/2020; Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Lục Nam thẩm tra, ký xác nhận ngày 10/9/2020; được UBND huyện Lục Nam công nhận và cấp giấy CNQSD đất tại Quyết định số 1114/QĐ-UBND ngày 20/10/2020, theo đó: Đã công nhận và cấp giấy CNQSD đất cho gia đình ông Cường tại thửa số 271, tờ bản đồ số 116, diện tích 170,9m² (*trong đó 120m² đất ở; 50,9m² đất CLN*), phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định...

Sau khi đối trừ số tiền 1.500.000 đồng được cho là ông Cường đã nộp năm 1994, vợ chồng ông Cường không phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích 27,27m² (1.500.000 đồng/55.000 đồng/01m²), diện tích đất còn lại trong hạn mức (92,73m²) vợ chồng ông Cường phải nộp tiền sử dụng đất là 231.825.000 đồng (với giá 2.500.000 đồng/01m²); vợ chồng ông Cường đã thực hiện nộp tiền vào ngân sách, nhưng chưa nhận giấy CNQSD đất đã cấp. Hiện nay, vợ chồng ông Cường đang sử dụng diện tích đất trên để trồng cây, chưa có công trình trên đất.

- Hồ sơ cấp giấy CNQSD đất của gia đình ông Đào Văn Thường (anh trai ông Đức), gồm:

Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất lập ngày 10/7/2020; không có giấy tờ, phiếu thu tiền chứng minh việc ông Thường được giao đất trái thẩm quyền.

Đơn đăng ký, cấp giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông Đào Văn Thường (*vợ là bà Nguyễn Thị Loan*) lập ngày 10/7/2020; được UBND xã Cẩm Lý ký, xác nhận và đóng dấu ngày 28/7/2020; được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Lục Nam thẩm tra, ký xác nhận ngày 10/9/2020; được UBND huyện Lục Nam công nhận và cấp giấy CNQSD đất tại Quyết định số 1112/QĐ-UBND ngày 20/10/2020, theo đó: Đã công nhận và cấp giấy CNQSD đất cho gia đình ông Thường tại thửa số 272, tờ bản đồ số 116, diện tích 170,9m² (*trong đó 120m² đất ở; 50,9m² đất CLN*), vợ chồng ông Thường phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định...

Sau khi đối trừ số tiền 1.500.000 đồng được cho là ông Thường đã nộp năm 1994, vợ chồng ông Thường không phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện

tích 27,27m² (1.500.000 đồng/55.000đ/01m²), diện tích đất còn lại trong hạn mức (92,73m²) vợ chồng ông Thường phải nộp tiền sử dụng đất là 231.825.000 đồng (với giá 2.500.000 đồng/01m²); vợ chồng ông Thường đã thực hiện nộp tiền vào ngân sách, nhưng chưa nhận giấy CNQSD đất đã cấp. Hiện nay, vợ chồng ông Thường đang sử dụng diện tích đất trên để trồng cây, chưa có công trình trên đất.

- Qua đối chiếu thấy: Việc UBND huyện Lục Nam đã quyết định xác định giá vị trí đất của ông Đức được giao năm 1994 với mức giá 55.000đ/01m² là phù hợp với quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 2 Nghị định số 87-CP ngày 17/8/1994 của Chính phủ quy định khung giá các loại đất; khoản 2, khoản 3 phần I Thông tư số 94/TT-LB ngày 14/11/1994 của liên Bộ Tài Chính - Xây dựng - Tổng Cục địa chính về hướng dẫn thi hành Nghị định số 87-CP ngày 17/8/1994 của Chính phủ; điểm 3 Bảng khung giá các loại đất kèm theo Quyết định số 320/UB ngày 19/12/1994 của UBND tỉnh Hà Bắc (cũ) quy định khung giá các loại đất áp dụng tại Hà Bắc; tính đối trừ tiền sử dụng đất ông Đức đã nộp năm 1994 để xác định số tiền còn phải nộp là phù hợp với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 8 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất; khoản 1 Điều 7 Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Nhưng việc áp dụng giá đất để xác định diện tích được đối trừ khi công nhận và cấp giấy CNQSD đất cho các gia đình khác (ông Thường, ông Cường) thì không đủ cơ sở như nói trên.

V. Kết quả đối thoại:

Thực hiện nhiệm vụ do Chủ tịch UBND tỉnh giao, ngày 27/7/2021 Sở Tài nguyên và Môi trường đã tổ chức đối thoại với công dân; tại buổi đối thoại, các đại biểu tham gia đối thoại đã giải thích chính sách pháp luật đất đai đối với ông Đào Văn Đức; qua đối thoại đã phân tích, làm rõ việc UBND huyện Lục Nam đã giải quyết theo hướng có lợi cho gia đình anh, em ông Đức. Tuy nhiên, ông Đức không đồng ý và vẫn đề nghị giải quyết nội dung khiếu nại của anh, em ông theo quy định của pháp luật.

Ngày 09/8/2021, Sở Tài nguyên và Môi trường trao đổi với UBND huyện Lục Nam và cơ quan chuyên môn, UBND xã Cẩm Lý để làm rõ một số nội dung có liên quan đến việc cấp giấy CNQSD đất cho các hộ nói trên. Ngày 13/9/2021, Phó Chủ tịch UBND tỉnh Lê Ô Pích đã nghe Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND huyện Lục Nam báo cáo kết quả tham mưu giải quyết vụ việc.

VI. Nhận xét, kết luận và đề xuất của Sở Tài nguyên và Môi trường:

1. Nhận xét, kết luận

Trên cơ sở xác minh, hồ sơ thu thập được, Sở Tài nguyên và Môi trường nhận thấy:

- Đất ông Đào Văn Đức đang khiếu nại và đại diện khiếu nại có nguồn gốc là do UBND xã Cẩm Lý giao trái thẩm quyền là có cơ sở; không có hồ sơ

thể hiện việc UBND xã Cẩm Lý giao đất trái thẩm quyền cho 04 anh, em ông Đức; không có số đo, diện tích, vị trí đất cụ thể; chỉ có 01 Phiếu thu tiền ghi tên một mình ông Đức đề ngày 22/9/1994, có chữ ký của ông Vũ Minh, phụ trách kế toán và đóng dấu treo của UBND xã Cẩm Lý, có nội dung: *nộp tiền mua đất, số tiền thu: 09 triệu đồng.*

- Các trường hợp khác: ông Thường, ông Cường, ông Tám không có căn cứ để xác định được UBND xã Cẩm Lý giao đất trái thẩm quyền (do không có giấy tờ chứng minh được việc gia đình mình được giao đất trái thẩm quyền).

- Do không có căn cứ xác định được giao đất trái thẩm quyền nên việc công nhận và cấp giấy CNQSD đất theo Điều 23 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 và thu tiền sử dụng đất theo Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ là chưa có cơ sở.

- Việc UBND huyện Lục Nam đã quyết định xác định giá vị trí đất của ông Đức được giao năm 1994 với mức giá 55.000đ/01m² là phù hợp với quy định. Tuy nhiên, mức giá cũng như việc áp dụng phương án thu tiền chỉ được thực hiện trên cơ sở việc công nhận và cấp giấy CNQSD đất cho các gia đình đảm bảo đúng các quy định của pháp luật.

- Tại phần Kết luận của Quyết định số 2121/QĐ-UBND ngày 12/3/2021, Chủ tịch UBND huyện Lục Nam có kết luận nội dung về hạn mức đất ở: ... *việc ông Đức khiếu nại về hạn mức đất ở tại thửa đất số 270, tờ bản đồ số 116 là không có cơ sở; tuy nhiên, tại phần Quyết định chỉ nói: ... Giữ nguyên Quyết định số 1414/QĐ-UBND ngày 25/11/2020 của UBND huyện Lục Nam (trong khi quyết định số 1414/QĐ-UBND nói trên chỉ xác định giá đất thời điểm năm 1994 và diện tích đất được đối trừ, diện tích đất còn phải nộp tiền sử dụng đất), không có nội dung giải quyết về hạn mức đất ở.*

- Đơn khiếu nại, ông Đức viết và ký đại diện 03 anh, em (ông Thường, ông Đức, ông Cường) đề ngày 10/12/2020 gửi Chủ tịch UBND huyện Lục Nam; Giấy ủy quyền được lập giữa ông Thường, ông Cường với ông Đức đề ngày 14/12/2020 không phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 8 Luật Khiếu nại năm 2011; Điều 3; khoản 3 Điều 5 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 (*không có chữ ký của người khiếu nại vào Đơn khiếu nại, Giấy ủy quyền không đảm bảo nội dung theo mẫu 02 kèm theo Nghị định số 124/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ*). Hợp đồng ủy quyền được lập giữa ông Thường, ông Cường với ông Đức đề ngày 22/4/2021 (*chỉ có chữ ký của ông Thường và ông Cường là người ủy quyền, không đầy đủ các thành viên trong gia đình, không có việc gia đình ông Cường và ông Thường cử các ông đại diện ký ủy quyền cho ông Đức*) không đảm bảo theo Điều 138 Bộ Luật dân sự năm 2015. Do đó, UBND xã Cẩm Lý chứng thực vào giấy ủy quyền, Hợp đồng ủy quyền được lập giữa ông Đức với ông Thường và ông Cường là không đảm bảo theo quy định tại điểm d khoản 4 Điều 24; khoản 2, khoản 3 Điều 36 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng, giao dịch.

Giải quyết của Chủ tịch UBND huyện Lục Nam tại Quyết định số 2121/QĐ-UBND ngày 12/3/2021 về việc giải quyết đơn khiếu nại của ông Đào Văn Đức, ông Đào Văn Cường, ông Đào Văn Thương, cùng trú tại thôn Kim Xa, xã Cẩm Lý, huyện Lục Nam là chưa đảm bảo và không có căn cứ theo quy định pháp luật.

2. Đề xuất Chủ tịch UBND tỉnh

Căn kết quả xác minh, làm rõ như nêu trên; căn cứ khoản 3, khoản 4; khoản 2 Điều 82 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Điều 204 Luật Đất đai, Sở Tài nguyên và Môi trường đề xuất Chủ tịch UBND tỉnh ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại, với nội dung:

Giao cho Chủ tịch UBND huyện Lục Nam:

- Thu hồi Quyết định số 2121/QĐ-UBND ngày 12/3/2021 của Chủ tịch UBND huyện Lục Nam về việc giải quyết đơn khiếu nại của ông Đào Văn Đức, ông Đào Văn Cường, ông Đào Văn Thương, cùng trú tại thôn Kim Xa, xã Cẩm Lý, huyện Lục Nam, vì giải quyết không hết nội dung, việc giải quyết không có căn cứ theo quy định của pháp luật.

- Chỉ đạo cơ quan chuyên môn rà soát lại toàn bộ nội dung vụ việc, trên cơ sở đó đề xuất biện pháp giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Chân chính việc tiếp công dân, xử lý đơn thư khiếu nại của công dân đối với cơ quan thuộc UBND huyện Lục Nam; việc chứng thực hợp đồng chuyển nhượng; chứng thực chữ ký, hợp đồng ủy quyền của UBND xã Cẩm Lý đối với công dân vì đã để xảy ra những tồn tại như đã nêu.

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 các ông Đào Văn Đức, Đào Văn Thương, Đào Văn Cường, cùng trú tại thôn Kim Xa, xã Cẩm Lý, huyện Lục Nam (*ông Đào Văn Thương và ông Đào Văn Cường cùng ủy quyền cho ông Đào Văn Đức*) được giải quyết như sau:

Giao Chủ tịch UBND huyện Lục Nam:

1. Thu hồi Quyết định số 2121/QĐ-UBND ngày 12/3/2021 của Chủ tịch UBND huyện Lục Nam về việc giải quyết đơn khiếu nại của ông Đào Văn Đức, ông Đào Văn Cường, ông Đào Văn Thương, cùng trú tại thôn Kim Xa, xã Cẩm Lý, huyện Lục Nam vì giải quyết không hết nội dung, việc giải quyết không có căn cứ theo quy định của pháp luật.

2. Chỉ đạo cơ quan chuyên môn rà soát lại toàn bộ nội dung vụ việc, trên cơ sở đó đề xuất biện pháp giải quyết theo quy định của pháp luật.

3. Chân chính việc tiếp công dân, xử lý đơn thư khiếu nại của công dân đối với cơ quan thuộc UBND huyện Lục Nam; việc chứng thực hợp đồng

chuyển nhượng; chứng thực chữ ký, hợp đồng ủy quyền của UBND xã Cẩm Lý đối với công dân vì đã để xảy ra những tồn tại như đã nêu.

Điều 2. Ông Đào Văn Đức, ông Đào Văn Cường, ông Đào Văn Thường 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; Chủ tịch UBND huyện Lục Nam, ông Đào Văn Đức, ông Đào Văn Cường, ông Đào Văn Thường; các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- TTr CP, TCD TW;
- TT TU, TT HĐND tỉnh;
- CT, PCT UBND tỉnh Lê Ô Pích;
- Ủy ban KTTU;
- VP UBND tỉnh:
 - + CVP, TKCT, TH;
 - + Công TTĐT tỉnh;
 - + Lưu VT, TCD (03).

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Lê Ô Pích