

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giải quyết khiếu nại của ông Trần Hữu Hậu,
địa chỉ: thôn 4 Đồng Yên, xã Chân Lý, huyện Lý Nhân, tỉnh Hà Nam
(Lần hai)

GIÁM ĐỐC SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH HÀ NAM

Căn cứ Luật Khiếu nại ngày 11 tháng 11 năm 2011;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 09 tháng 12 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 124/2020/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Khiếu nại;

Căn cứ Quyết định số 46/2022/QĐ-UBND ngày 28/9/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam về việc quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Nam;

Xét đơn khiếu nại đề ngày 06 tháng 4 năm 2024 của ông Trần Hữu Hậu, địa chỉ: thôn 4 Đồng Yên, xã Chân Lý, huyện Lý Nhân, tỉnh Hà Nam.

Theo báo cáo kết quả xác minh của Tổ xác minh tại văn bản số 03/BC-TXM ngày 24 tháng 6 năm 2024 về việc xác minh khiếu nại của ông Trần Hữu Hậu với các nội dung sau đây:

I. Nội dung khiếu nại:

Ông Trần Hữu Hậu (sau đây viết tắt là ông Hậu) khiếu nại Quyết định số 194/QĐ-VPĐKĐĐ ngày 01/4/2024 của Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Hà Nam về việc giải quyết khiếu nại của ông Trần Hữu Hậu, địa chỉ: thôn 4 Đồng Yên, xã Chân Lý, huyện Lý Nhân, tỉnh Hà Nam (lần đầu). Ông Hậu yêu cầu hủy Quyết định số 97/QĐ-VPĐKĐĐ ngày 05/02/2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Hà Nam về việc thu hồi 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSD đất), quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình ông (GCNQSD đất có số phát hành CA 391925, số vào sổ CS02686 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Nam cấp ngày 24/3/2016 tại thửa đất số 221, tờ bản đồ số 8, diện tích: 1589 m²; GCNQSD đất có số phát hành CA 391926, số vào sổ CS02687 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Nam cấp ngày 24/3/2016 tại thửa đất số 754, tờ bản đồ số 9, diện tích: 111 m²; GCNQSD đất có số phát hành CA 391927, số vào sổ CS02688 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Nam cấp ngày 24/3/2016 tại thửa đất số 280, tờ bản đồ số 16, diện tích: 975 m²) và yêu cầu hủy Quyết định số 194/QĐ-VPĐKĐĐ ngày 01/4/2024.

(Ngày 17/6/2024 ông Hậu có giấy ủy quyền cho bà Trần Thị Thoa – Địa chỉ tại thôn 9 Đồng Lư Trung Thượng, xã Chân Lý, huyện Lý Nhân, tỉnh Hà Nam toàn quyền thay mặt ông giải quyết liên quan đến Quyết định thu hồi giấy chứng nhận và được UBND xã Chân Lý xác nhận).

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

Ngày 01/4/2024 Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Hà Nam đã ban hành Quyết định số 194/QĐ-VPĐKĐĐ về việc giải quyết khiếu nại của ông Hậu với nội dung: Giữ nguyên Quyết định số 97/QĐ-VPĐKĐĐ ngày 05/02/2024 của Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai về việc thu hồi 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ gia đình ông Hậu.

III. Kết quả xác minh nội dung khiếu nại:

1. Kết quả làm việc đối với ông Trần Hữu Hậu

Tại buổi làm việc ông Hậu trình bày nguồn gốc, quá trình sử dụng 03 thửa đất nông nghiệp như sau:

- Năm 1995, ông được Hợp tác xã nông nghiệp Hồng Lý (HTX Hồng Lý) giao làm 3,7 km đường nông thôn, đến năm 1997 HTX Hồng Lý tiến hành thanh toán tiền công làm đường nhưng còn nợ ông 16.164.000 đồng. Sau đó HTX Hồng Lý đã gọi ông lên để giao (gán nợ) cho ông 04 thửa ruộng diện tích khoảng 2800 m² đất nông nghiệp (nay là 03 thửa đất ông đang khiếu nại với diện tích 2675m²), ông đã nhất trí và ký biên bản nhận ruộng với HTX Hồng Lý để trừ nợ với giá trị 8 triệu đồng, còn lại 8.164.000 đồng chuyển công nợ về UBND xã Chân Lý theo đơn giải quyết, đến nay UBND xã Chân Lý vẫn nợ ông khoản tiền này.

- Trước khi ông sử dụng diện tích đất mà hợp tác xã giao thì ông cũng không biết ai là người sử dụng trước đó. Hộ gia đình ông sử dụng 03 thửa đất trên liên tục từ năm 1997, đến năm 2016 thì được cấp giấy chứng nhận. Năm 2022, UBND xã Chân Lý đã mời ông lên thông báo rằng 03 thửa đất của ông với diện tích 2675m² thuộc tiêu chuẩn đất của người khác, nên sẽ bị thu hồi. Ngày 05/02/2024, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Hà Nam đã ban hành Quyết định số 97/QĐ-VPĐKĐĐ thu hồi 03 GCNQSD đất, ông không nhất trí đã gửi đơn khiếu nại.

- Về tiêu chuẩn đất nông nghiệp chia theo Quyết định 115 của gia đình ông Hậu: ông Hậu thừa nhận Nhà nước đã giao đủ cho gia đình ông ở các xứ đồng khác, không liên quan đến 03 thửa đất ông đang khiếu nại.

Quá trình làm việc, ông Hậu không cung cấp các hồ sơ, tài liệu chứng minh việc HTX Hồng Lý nợ tiền làm đường giao thông và biên bản ông ký giao nhận ruộng với HTX Hồng Lý để trừ tiền nợ.

2. Kết quả làm việc với UBND xã Chân Lý

UBND xã Chân Lý báo cáo nguyên nhân phát sinh đơn và quá trình giải quyết tại UBND xã Chân Lý như sau:

- Năm 2021, UBND xã Chân Lý nhận được đơn của bà Trần Thị Miên (bà Miên), địa chỉ thường trú tại xã Văn Phú, thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái với nội dung hộ gia đình bà được giao đất nông nghiệp tại xã Chân Lý với 06 khẩu % và 06 khẩu giao theo Quyết định 115, do gia đình nợ tiền của HTX Hồng Lý nên bị quản lý ruộng, nay bà Miên đề nghị trả lại ruộng để gia đình bà canh tác.

- Sau khi nhận được đơn của bà Miên, UBND xã đã rà soát, kiểm tra lại hồ sơ và làm việc với HTX Hồng Lý thì nhận thấy 03 thửa đất nông nghiệp của hộ ông Trần Hữu Hiền bà Trần Thị Miên (ông Hiền là chồng bà Miên) đang được hộ gia đình ông Hậu quản lý, sử dụng và đã được cấp giấy chứng nhận.

- Kiểm tra sổ địa chính cấp GCNQSD đất nông nghiệp sau dồn đổi năm 2001 vẫn thể hiện mang tên ông Trần Hữu Hiền. Sau đó ông Hiền, bà Miên không có ở địa phương nên hồ sơ dồn đổi ruộng đất năm 2013 của xóm 4 Hồng Lý thể hiện không còn tên ông Trần Hữu Hiền mà thay bằng tên ông Trần Hữu Hậu, đến năm 2016 ông Hậu được cấp GCNQSD đất. Chính vì vậy, UBND xã đã mời ông Hậu lên và giải thích rằng: 03 thửa đất ông Hậu đang sử dụng và đã cấp 03 GCNQSD đất gồm các thửa đất lúa số 221, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.589 m² ở xứ đồng Vườn Cỏ; thửa đất lúa số 754, tờ bản đồ số 9, diện tích 111 m² tại xứ đồng Cửa Đạt; thửa đất màu số 280, tờ bản đồ số 16, diện tích 975 m² tại xứ đồng Đức Thông là của hộ ông Hiền, bà Miên. Việc năm 2013 thực hiện dồn đổi ruộng đất, thôn 4 Đồng Yên đã làm hồ sơ mang tên ông Trần Hữu Hậu là không đúng quy định. Đối với việc HTX Hồng Lý giao đất cho ông Hậu thì chỉ giao cho ông sử dụng dạng khoán thầu đề trừ khoản nợ của ông Hiền chứ không giao đất ổn định lâu dài cho ông Hậu theo tiêu chuẩn (*UBND xã Chân Lý không cung cấp được hồ sơ khoán thầu ruộng*).

Còn về phần đất tiêu chuẩn của hộ gia đình ông Hậu đã được giao đủ tiêu chuẩn diện tích tại thôn 4 Đồng Yên.

3. Kết quả làm việc với Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Hà Nam

Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Hà Nam báo cáo:

- Về trình tự thủ tục, thẩm quyền ban hành quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu: Sau khi xem xét nội dung đơn khiếu nại của ông Trần Hữu Hậu, căn cứ quy định của pháp luật về khiếu nại, Văn phòng Đăng ký đất đai đã thông báo thụ lý giải quyết khiếu nại lần đầu đối với đơn khiếu nại của ông Hậu (*Thông báo số 108/TB-VPĐKĐĐ ngày 27/02/2024; Quyết định số 121/QĐ-VPĐKĐĐ ngày 06/3/2024*). Ngày 01/4/2024, Văn phòng Đăng ký đất đai đã ban hành Quyết định số 194/QĐ-VPĐKĐĐ về việc giải quyết khiếu nại của ông Trần Hữu Hậu, địa chỉ thôn 4 Đồng Yên, xã Chân Lý, huyện Lý Nhân, tỉnh Hà Nam (lần đầu). Việc giải quyết khiếu nại của Văn phòng Đăng ký đất đai là đúng trình tự, thủ tục và thẩm quyền theo quy định.

- Về nội dung giải quyết đơn khiếu nại:

+ Hộ gia đình ông Trần Hữu Hậu có hộ khẩu thường trú tại xóm 4 Đồng Yên (*nay là thôn 4 Đồng Yên*) xã Chân Lý qua các thời kỳ giao ruộng, dồn đổi ruộng đất đã được UBND huyện Lý Nhân cấp GCNQSD đất năm 2003 tại các thửa đất số 14/11, tờ bản đồ số 22; thửa đất số 114/16, tờ bản đồ số 14; thửa đất số 126/11, tờ bản đồ số 14; thửa đất số 138/18 tờ bản đồ số 19 với tổng diện tích 1.256 m².

+ Năm 2012, thực hiện phương án dồn đổi ruộng đất thôn 4 Đồng Yên, xã Chân Lý, huyện Lý Nhân, hộ ông Hậu đã được đổi trừ một phần diện tích đất nông nghiệp mà ông Hậu đang sử dụng trong khu dân cư phần còn lại (*diện tích 1177 m²*) được giao ngoài đồng; phần đất nông nghiệp khu vực ngoài đồng đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Nam cấp GCNQSD đất số phát hành CP 489173 cấp ngày 15/6/2018 tại thửa đất số 184, tờ bản đồ số 24, diện tích 1177 m², loại đất BHK. Như vậy, đối với diện tích đất tiêu chuẩn của hộ gia đình ông Trần Hữu Hậu sau khi dồn đổi ruộng đất là đủ.

+ Đối với 03 thửa đất đã được cấp 03 GCNQSD đất ông Hậu đang khiếu nại có nguồn gốc là của hộ ông Trần Hữu Hiền và vợ là bà Trần Thị Miên (*ông Hiền đã chết*). Khi thực hiện dồn đổi ruộng đất năm 2012, do có sai sót trong quá trình lập, xây dựng phương án dồn đổi đất nông nghiệp (*ông Hậu đang quản lý sử dụng ruộng trong thời gian đó ông Hiền và bà Miên không có mặt tại địa phương*), ngày 24/3/2016 hộ ông Hậu đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp 03 GCNQSD đất với tổng diện tích 2.675m² gồm: Thửa đất lúa số 221, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.589 m² ở xứ đồng Vườn Cỏ; thửa đất lúa số 754, tờ bản đồ số 9, diện tích 111 m² tại xứ đồng Cửa Đạt; thửa đất màu số 280, tờ bản đồ số 16, diện tích 975 m² tại xứ đồng Đức Thông. Việc cấp GCNQSD đất cho hộ ông Hậu là chưa đúng quy định pháp luật; Cấp GCNQSD đất không đúng đối tượng (*ông Hậu không có các giấy tờ hợp pháp về thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ hộ ông Hiền, bà Miên cho ông Hậu theo quy định tại khoản 1, điều 100 Luật đất đai năm 2013*). UBND huyện Lý Nhân cũng đã có Báo cáo số 387/BC-UBND ngày 22/9/2022 gửi Sở Tài nguyên và Môi trường, trong đó đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét thu hồi 03 GCNQSD đất nông nghiệp nêu trên đã cấp cho hộ ông Hậu. Ngày 19/10/2022, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Lý Nhân đã tiến hành làm việc với UBND xã Chân Lý với nội dung kiểm tra, rà soát lại toàn bộ hồ sơ cấp GCNQSD đất của hộ ông Hậu. Biên bản làm việc đã xác nhận ý kiến của UBND xã Chân Lý về việc cấp GCNQSD đất đối với 03 thửa đất nêu trên cho hộ ông Hậu là chưa đảm bảo theo quy định vì không có thủ tục ủy quyền cũng như thủ tục nhận chuyển quyền sử dụng đất từ hộ ông Hiền và bà Miên cho ông Hậu.

IV. Kết quả đối thoại:

Ngày 24/6/2024, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, cùng Ủy ban xác minh và các thành phần có liên quan đã tổ chức đối thoại với bà Trần Thị Thoa (*được ông Hậu ủy quyền*). Sau khi nghe báo cáo kết quả xác minh và các ý kiến trao đổi, giải thích của các cơ quan, bà Thoa không nhất trí và giữ nguyên nội dung khiếu nại. Bà cũng đề nghị Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại đối với nội dung khiếu nại của ông Trần Hữu Hậu để có căn cứ đi đòi quyền lợi.

V. Kết luận:

Từ những tài liệu, hồ sơ đã thu thập và kết quả xác minh nêu trên, căn cứ quy định tại điểm d, Khoản 2, Điều 106 Luật đất đai năm 2013; Khoản 4, Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP được sửa đổi bởi Khoản 26, Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP và các quy định của pháp luật có liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường xác định:

- Việc ông Hậu cho rằng 03 GCNQSD đất cấp cho gia đình ông có nguồn gốc là do ông làm đường giao thông nông thôn cho HTX Hồng Lý từ năm 1995, đến năm 1997 do HTX Hồng Lý nợ tiền nên đã giao ruộng cho ông để trừ nợ. HTX Hồng Lý giao ruộng đất cho ông là đúng và đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Việc này không có cơ sở vì: theo quy định tại khoản 1 Điều 24 Luật Đất đai năm 1993 thì HTX Hồng Lý không có thẩm quyền giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình cá nhân, thẩm quyền giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình cá nhân thuộc UBND cấp huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh. Ngoài ra, ông

Hậu cũng không cung cấp được bất kỳ giấy tờ, chứng cứ nào chứng minh việc HTX Hồng Lý giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình ông.

- Việc ông Hậu nêu từ năm 1995 gia đình ông có làm đường giao thông nông thôn nhưng HTX Hồng Lý còn nợ tiền: Việc này ông có quyền làm đơn đề nghị kèm theo hồ sơ, tài liệu gửi đến UBND xã Chân Lý để được xem xét giải quyết theo thẩm quyền, trường hợp UBND xã Chân Lý không giải quyết thì gửi đơn đến UBND huyện Lý Nhân hoặc gửi đơn đề nghị toà án giải quyết.

- Việc tiểu ban dồn đổi ruộng đất xóm 4 thôn Đồng Yên (*nay là thôn 4 Đồng Yên*), xã Chân Lý thống kê diện tích 2.675 m² cho gia đình ông Hậu để thực hiện dồn đổi ruộng đất năm 2012 dẫn đến việc cơ quan chuyên môn cấp GCNQSD đất cho hộ gia đình ông Hậu là sai quy định. Vì: Diện tích đất nông nghiệp trên trước khi dồn đổi ruộng đất năm 2012 hộ ông Hậu chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Hậu không được cấp có thẩm quyền giao đất, ông Hậu không nhận chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất (*diện tích đất nông nghiệp trên không phải đất sử dụng hợp pháp*).

- Việc UBND xã Chân Lý kiểm tra, rà soát hồ sơ địa chính, hồ sơ phương án dồn đổi ruộng đất nông nghiệp đối với hộ ông Hậu, thôn 4, Đồng Yên phát hiện có sai sót (*ông Hậu đã được Nhà nước cấp 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích đất 2.675 m² mà không có hồ sơ nhận chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế*) đã báo cáo cơ quan có thẩm quyền thu hồi 03 GCNQSD đất là đúng quy định tại điểm d, khoản 2, điều 106 Luật đất đai năm 2013.

- Việc Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Hà Nam ban hành Quyết định số 97/QĐ-VPĐKĐĐ ngày 05/02/2024 về việc thu hồi 03 GCNQSD đất và Quyết định số 194/QĐ-VPĐKĐĐ ngày 01/4/2024 về việc giải quyết khiếu nại của ông là đúng quy định pháp luật.

- Việc ông Hậu khiếu nại việc thu hồi 03 GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình ông tại Quyết định số 97/QĐ-VPĐKĐĐ ngày 05/02/2024 và khiếu nại Quyết định số 194/QĐ-VPĐKĐĐ ngày 01/4/2024 của Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Hà Nam về việc giải quyết khiếu nại của ông là không có cơ sở.

Từ những nhận định và căn cứ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Công nhận và giữ nguyên nội dung giải quyết khiếu nại lần đầu tại Quyết định số 194/QĐ-VPĐKĐĐ ngày 01/4/2024 của Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai về việc giải quyết khiếu nại đơn của ông Trần Hữu Hậu - địa chỉ: thôn 4 Đồng Yên, xã Chân Lý, huyện Lý Nhân, tỉnh Hà Nam.

Điều 2. Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện Lý Nhân chỉ đạo Ủy ban nhân dân xã Chân Lý rút kinh nghiệm do để xảy ra sai sót, tồn tại trong quá trình thực hiện phương án dồn đổi ruộng đất năm 2013 đối với gia đình ông Trần Hữu Hậu, phối hợp với các cơ quan liên quan khắc phục tồn tại; phối hợp với các ngành, đoàn thể của địa phương tuyên truyền, vận động để ông Trần Hữu Hậu hiểu và thực hiện Quyết định số 97/QĐ-VPĐKĐĐ ngày 05/02/2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Hà Nam.

Điều 3. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được Quyết định này, nếu ông Trần Hữu Hậu không đồng ý với giải quyết khiếu nại của Sở Tài nguyên và Môi trường thì ông Trần Hữu Hậu có quyền khởi kiện Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tòa án theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.

Điều 4. Chánh Văn phòng, Chánh Thanh tra, Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan và ông Trần Hữu Hậu chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /s/

Nơi nhận:

- Như Điều 4 (để thực hiện);
- UBND tỉnh (để báo cáo);
- Thanh tra tỉnh;
- UBND huyện Lý Nhân;
- UBND xã Chân Lý;
- Ông Trần Hữu Hậu;
- Bà Trần Thị Thoa;
- Trung tâm TT&DLPTQĐ (để đăng công khai);
- Lưu: VT, TTr, Hs.



GIÁM ĐỐC

Phạm Chí Thống