

Số: 2175/QĐ-UBND

Bù Đăng, ngày 17 tháng 10 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giải quyết đơn khiếu nại của ông Nguyễn Tiến Đam,
ngụ tại thôn 2, xã Đức Liễu, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước.

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; 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 tháng 10 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật khiếu nại;

Căn cứ Thông tư số 07/2013/TT-TTCP, ngày 31/10/2013 của Thanh tra Chính phủ về quy định quy trình giải quyết khiếu nại hành chính; Thông tư số 02/2016/TT-TTCP ngày 20 tháng 10 năm 2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 07/2013/TT-TTCP;

Xét đề nghị của Thanh tra huyện tại Báo cáo số: 149/BC-TTr, ngày 30/09/2022 và nội dung đơn của ông Nguyễn Tiến Đam,

*** Nội dung đơn:**

Ông Nguyễn Tiến Đam khiếu nại UBND huyện cấp giấy CNQSD đất số CH00684 ngày 02/12/2011 cho ông Nguyễn Thanh Hòa căn cứ vào giấy sang nhượng đất, viết tay lập ngày 18/02/2003 là không đúng mà phải căn cứ vào hợp đồng sang nhượng đất được lập ngày 01/8/2011; mặt khác khi thực hiện thủ tục cấp giấy CNQSD đất tại biên bản đo đạc, xác minh vị trí và hiện trạng sử dụng đất ngày 09/9/2011 khi ký giáp ranh không có mặt ông Đam, tại phần kết quả đo đạc và xác minh ở mục 1,2,3,4,5 bỏ trống không ghi và phần các chủ sử dụng đất tiếp giáp không ký xác nhận là không đúng quy định.

*** Kết quả xác minh:**

- Về trình tự thủ tục cấp giấy CH00684 ngày 02/12/2011 cho ông Nguyễn Thanh Hòa:

+ Căn cứ biên bản đo đạc, xác định vị trí và hiện trạng sử dụng đất ngày 09/9/2011; ngày 05/10/2011, ông Nguyễn Thanh Hòa làm đơn xin cấp giấy CNQSD đất đối với khu đất tọa lạc tại thôn 02, xã Đức Liễu, huyện Bù Đăng với diện tích là 2.634m² (kèm theo tờ khai xác định mốc thời gian sử dụng đất và giấy chuyển nhượng được lập bằng giấy viết tay ngày 18/02/2003 có chữ ký của ông Nguyễn Tiến Đam cùng vợ là bà Nguyễn Thanh Khởi, người làm chứng là ông Nguyễn Công Minh, phó trưởng thôn 2, xã Đức Liễu). UBND xã Đức Liễu tiến hành lập phiếu lấy ý kiến khu dân cư và hội đồng tư vấn đất đai xã tiến hành họp ngày 05/10/2011 xét duyệt đủ điều



kiện cấp giấy CNQSD đất. Sau khi xét duyệt, UBND xã Đức Liễu tiến hành niêm yết công khai danh sách đủ điều kiện cấp giấy CNQSD đất đối với ông Nguyễn Thanh Hòa từ ngày 06/10/2011 đến ngày 21/10/2011, trong quá trình niêm yết không có ý kiến phản ánh liên quan đến diện tích đất ông Nguyễn Thanh Hòa đề nghị cấp giấy CNQSD đất. Trên cơ sở đó ngày 22/10/2011, UBND xã Đức Liễu ký xác nhận vào đơn xin cấp giấy CNQSD đất của ông Nguyễn Thanh Hòa trình UBND huyện. Sau khi có ý kiến thẩm tra của Văn phòng Đăng ký đất đai huyện, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện đã ban hành Tờ trình số 3369/TTr-TNMT ngày 01/12/2011 đề nghị UBND huyện cấp giấy CNQSD đất cho ông Nguyễn Thanh Hòa. Ngày 02/12/2011, UBND huyện ban hành Quyết định số 1219/QĐ-UBND về việc giao đất và cấp giấy CNQSD đất cho ông Nguyễn Thanh Hòa. Như vậy, UBND huyện tiến hành lập các thủ tục cấp giấy CNQSD đất cho ông Nguyễn Thanh Hòa là đúng theo quy định của pháp luật, cụ thể theo khoản 1, điều 11 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ: *“Trường hợp người đang sử dụng đất do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất hoặc nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở (sau đây gọi là người nhận chuyển quyền) trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà chưa được cấp Giấy chứng nhận nhưng có giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của bên chuyển quyền (không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền về việc chuyển quyền) thì không phải thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, người nhận chuyển quyền nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 135 hoặc khoản 1 Điều 136 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ”*.

+ Về nội dung biên bản đo đạc, xác minh vị trí và hiện trạng sử dụng đất ngày 09/9/2011 ông Nguyễn Tiến Đam cho rằng: Khi ký giáp ranh không có mặt ông Đam, tại phần kết quả đo đạc và xác minh ở mục 1, 2, 3, 4, 5 bỏ trống không ghi và phần các chủ sử dụng đất tiếp giáp không ký xác nhận là không đúng quy định. Nội dung này căn cứ vào hồ sơ địa chính thì biên bản đo đạc xác minh vị trí, hiện trạng sử dụng đất ngày 9/9/2011 đã thể hiện đầy đủ các nội dung và chữ ký của ông Đam tại sơ đồ ký tứ ranh và được UBND xã Đức Liễu xác nhận ngày 9/9/2011. Do đó, việc ghi thiếu các nội dung tại mục 1, 2, 3, 4, 5 trong biên bản không ảnh hưởng đến quy trình cấp giấy CNQSD đất cho ông Nguyễn Thanh Hòa. Tuy nhiên, cán bộ đo đạc là ông Võ Thế Cường (Viên chức Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện) và ông Bùi Văn Kiêm (Công chức Địa chính - xây dựng xã Minh Hưng) cần phải rút kinh nghiệm trong việc ghi đầy đủ các nội dung biên bản theo mẫu đã quy định. Đối với việc ông Đam phản ánh chữ ký trong sơ đồ đo đạc không phải chữ ký của ông, tuy nhiên qua xác minh hồ sơ, bản vẽ sơ họa mốc giới thửa đất mà UBND xã Đức Liễu cung cấp cho Văn phòng Đăng ký đất đai huyện đã thể hiện chữ ký tứ ranh là của ông Đam.

- Về kết quả làm việc các bên có liên quan và xác minh thực địa khu đất ông Nguyễn Tiến Đam khiếu nại cấp giấy CNQSD đất cho ông Nguyễn Thanh Hòa:

+ Qua làm việc với ông Nguyễn Thanh Hòa và ông Nguyễn Tiến Đam cho biết: Hai bên có lập giấy chuyển nhượng bằng giấy viết tay ngày 18/02/2003 và ký xác nhận vào giấy viết tay. Tuy nhiên, ông Nguyễn Tiến Đam cung cấp thêm hợp đồng chuyển nhượng ngày 01/8/2011 có xác nhận của 02 bên và cho rằng giấy chuyển nhượng viết tay ngày 18/2/2003 được lập cùng với hợp đồng chuyển nhượng ngày 01/8/2011 nhằm hợp thức hóa để làm thủ tục cấp giấy CNQSD đất, bởi vì vào thời điểm chuyển nhượng năm 2011 không thể làm thủ tục chuyển nhượng trực tiếp cho ông Nguyễn Thanh Hòa

nên hợp thức làm giấy chuyển nhượng viết tay ngày 18/02/2003; mặt khác việc chuyển nhượng đất thực tế có giá chuyển nhượng là 3 tỷ đồng (giá tiền là 120 triệu đồng/m ngang QL14, nhưng so với giấy CNQSD đất đã cấp cho ông Nguyễn Thanh Hòa chênh lệch 1.067m²) chứ không phải 180 triệu đồng ghi trong giấy chuyển nhượng viết tay ngày 18/02/2003. Ông Nguyễn Thanh Hòa cho ý kiến: Ngày 18/02/2003, ông Hòa có nhận chuyển nhượng diện tích đất khoảng **2.643m²** của ông Nguyễn Tiến Đam với giá trị chuyển nhượng là 180 triệu đồng (*giấy chuyển nhượng bằng giấy tay ngày 18/02/2003 có ông Nguyễn Công Minh- Phó trưởng thôn 02, xã Đức Liễu làm chứng, ông Minh thừa nhận có ký vào giấy này vào thời điểm năm 2003*). Đến năm 2011, ông Hòa thực hiện thủ tục cấp giấy CNQSD đất thì ông Nguyễn Tiến Đam không đồng ý chuyển nhượng, do đó ông Hòa và ông Đam đã tiến hành thỏa thuận lại giá chuyển nhượng nên đã làm hợp đồng chuyển nhượng mảnh đất giá 3 tỷ đồng (*hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng ngày 01/8/2011 thực chất là giấy thỏa thuận lại về giá chuyển nhượng*) với diện tích đất 2.634m². Như vậy, căn cứ nội dung trình bày của hai bên thì ông Đam và ông Hòa có tranh chấp về thời gian giao kết hợp đồng chuyển nhượng và diện tích đất chuyển nhượng.

+ Ngày 30/8/2011, Thanh tra huyện đã phối hợp với Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện; UBND xã Đức Liễu tiến hành đo đạc thực tế diện tích đất của ông Nguyễn Thanh Hòa đang sử dụng có tổng diện tích là **3044,7m²** chênh lệch **401,7m²** so với diện tích đã được cấp giấy CNQSD đất là **2.643m²** đối với diện tích ông Đam chỉ dẫn yêu cầu đo đạc toàn bộ diện tích đất ông Hòa đang sử dụng tính từ tim đường QL14 vào 42m, sau đó tính từ mốc 42m vào sâu 50m mà thực tế ông Đam đã chuyển nhượng; số diện tích đất chênh lệch so với diện tích đất ông Hòa đã nhận chuyển nhượng là diện tích đất của gia đình ông.

Như vậy, qua kết quả làm việc với các bên thể hiện ông Nguyễn Tiến Đam có tranh chấp về thời gian, diện tích chuyển nhượng đất với ông Nguyễn Thanh Hòa. Cụ thể theo ông Nguyễn Tiến Đam: Thời gian giao kết hợp đồng chuyển nhượng được lập ngày 01/8/2011 và diện tích chuyển nhượng mà hiện tại ông Hòa đang sử dụng đất chênh lệch diện tích 1.067m² so với hợp đồng đã chuyển nhượng gây thiệt hại cho gia đình ông, do đó ông Đam yêu cầu ông Hòa trả lại diện tích đất này. Tuy nhiên, theo kết quả đo đạc thực tế thì phần diện tích ông Hòa đang sử dụng chênh lệch với giấy CNQSD đất là **401,7m²** chứ không phải **1.067m²** như ông Đam phản ánh. Vì vậy để giải quyết vụ việc theo đúng quy định pháp luật, căn cứ khoản 1, Điều 203, Luật Đất đai năm 2013, UBND huyện đề nghị ông Nguyễn Tiến Đam khởi kiện dân sự tại Tòa án nhân dân để được xem xét giải quyết theo đúng thẩm quyền.

*** Kết quả đối thoại**

Ngày 15/9/2022, Thanh tra huyện (được CT.UBND huyện ủy quyền) tiến hành đối thoại với ông Nguyễn Tiến Đam khiếu nại về quy trình cấp giấy CNQSD đất cho ông Nguyễn Thanh Hòa nhưng ông Đam không cung cấp được tài liệu, chứng cứ liên quan gì mới đến nội dung khiếu nại để làm thay đổi vụ việc.

*** Nhận xét và kết luận**

- Việc ông Nguyễn Tiến Đam khiếu nại UBND huyện căn cứ vào giấy chuyển nhượng viết tay ngày 18/02/2003 để lập thủ tục cấp giấy CNQSD đất số CH00684 ngày 02/12/2011 cho ông Nguyễn Thanh Hòa là không có cơ sở xem xét giải quyết, lý do: Vào thời điểm năm 2011, khi thực hiện thủ tục cấp giấy CNQSD đất, ông Nguyễn Thanh Hòa đã cung cấp cho UBND xã Đức Liễu giấy chuyển nhượng bằng giấy tay



ngày 18/02/2003 được ông Nguyễn Thanh Hòa và vợ chồng ông Nguyễn Tiến Đam ký xác nhận và có xác nhận làm chứng của ông Nguyễn Công Minh - Phó trưởng thôn 02. Trên cơ sở đó, các cơ quan chức năng căn cứ khoản 1, điều 11 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ đã tiến hành đầy đủ các thủ tục cấp giấy CNQSD đất cho ông Hòa, đến nay ông Nguyễn Tiến Đam cung cấp hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 01/8/2011 nhưng không được sự thừa nhận của ông Nguyễn Thanh Hòa nên UBND huyện không có cơ sở kết luận và tại thời điểm cấp giấy CNQSD đất năm 2011 các cơ quan của xã, huyện cũng không biết hợp đồng chuyển nhượng ngày 01/8/2011. Do đó, việc UBND huyện căn cứ giấy chuyển nhượng bằng giấy tay ngày 18/02/2003 có sự xác nhận của ông Nguyễn Thanh Hòa và vợ chồng ông Nguyễn Tiến Đam để lập thủ tục cấp giấy CNQSD đất là đúng quy định của pháp luật.

- Đối với biên bản đo đạc, xác minh vị trí và hiện trạng sử dụng đất ngày 09/9/2011 tại phần kết quả đo đạc và xác minh ở mục 1, 2, 3, 4, 5 bỏ trống là do thiếu sót của cán bộ, tuy nhiên toàn bộ hồ sơ địa chính cũng đã thể hiện đầy đủ các nội dung trên cho nên việc ghi thiếu sót ở các mục không ảnh hưởng đến quy trình cấp giấy CNQSD đất cho ông Nguyễn Thanh Hòa. Tuy nhiên, các cán bộ đo đạc là ông Võ Thế Cường (Viên chức Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện), ông Bùi Văn Kiên (Công chức Địa chính - xây dựng xã Minh Hưng) cần phải rút kinh nghiệm trong việc ghi đầy đủ các nội dung vào biên bản theo mẫu đã quy định;

- Qua kết quả làm việc với ông Nguyễn Tiến Đam, UBND huyện xác định ông Nguyễn Tiến Đam có tranh chấp về thời gian, diện tích chuyển nhượng đất với ông Nguyễn Thanh Hòa. Cụ thể theo ông Nguyễn Tiến Đam cho rằng thời gian giao kết hợp đồng chuyển nhượng được lập ngày 01/8/2011 và diện tích chuyển nhượng mà hiện tại ông Hòa đang sử dụng đất chênh lệch diện tích 1.067m² so với hợp đồng đã chuyển nhượng gây thiệt hại cho gia đình ông, do đó ông Đam yêu cầu ông Hòa trả lại diện tích đất này. Tuy nhiên, theo kết quả đo đạc thực tế thì phần diện tích ông Hòa đang sử dụng chênh lệch với giấy CNQSD đất là 401,7m² chứ không phải 1.067m² như ông Đam phản ánh. Vì vậy để giải quyết vụ việc theo đúng quy định pháp luật, căn cứ khoản 1, Điều 203, Luật Đất đai năm 2013, UBND huyện đề nghị ông Nguyễn Tiến Đam khởi kiện dân sự tại Tòa án nhân dân để được xem xét giải quyết theo đúng thẩm quyền.

Từ những kết quả xác minh và kết luận trên,

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Bác toàn bộ nội dung khiếu nại của ông Nguyễn Tiến Đam, ngụ tại thôn 02, xã Đức Liễu, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước,

Lý do: Không có cơ sở xem xét giải quyết (nêu tại phần nhận xét và kết luận)

- Căn cứ khoản 1, Điều 203, Luật Đất đai năm 2013, UBND huyện đề nghị ông Nguyễn Tiến Đam khởi kiện dân sự tại Tòa án nhân dân để được xem xét giải quyết theo thẩm quyền đối với tranh chấp về thời gian và diện tích đất chuyển nhượng với ông Nguyễn Thanh Hòa;

- Yêu cầu Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai, UBND xã Minh Hưng chỉ đạo ông Võ Thế Cường - Viên chức Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai, ông Bùi Văn Kiên - Công chức Địa chính-xây dựng xã Minh Hưng rút kinh nghiệm về sau trong việc ghi đầy đủ vào các nội dung trong các thủ tục cấp giấy CNQSD đất cho công dân.

- UBND huyện đề nghị ông Nguyễn Tiến Đam căn cứ quy định của pháp luật đất đai khởi kiện đến Tòa án nhân dân để được xem xét giải quyết.

Điều 2. UBND huyện giao:

- UBND xã Đức Liễu: Tổ chức công bố và trao Quyết định cho ông Nguyễn Tiến Đam trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày nhận được quyết định;

- Ban Tiếp công dân huyện: Niêm yết công khai Quyết định này tại Trụ sở tiếp công dân huyện theo quy định của pháp luật;

- Chánh Thanh tra huyện: Kiểm tra, đôn đốc việc thực hiện Quyết định này.

Điều 3. Các ông (bà): Chánh Văn phòng HĐND&UBND huyện, Chánh Thanh tra huyện, Trưởng Phòng TN&MT huyện, Trưởng Ban Tiếp công dân huyện, Giám đốc Chi nhánh VPĐK QSD đất huyện, Chủ tịch UBND xã Minh Hưng, Chủ tịch UBND xã Đức Liễu, ông Nguyễn Tiến Đam và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký. /.

Nơi nhận

- CT. Các PCT. UBND huyện;
- Như Điều 3;
- Công Thông tin điện tử huyện;
- Lưu: VT.

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Trần Văn Phương

100

100