

Số: 1310 /QĐ-UBND

Quảng Ninh, ngày 14 tháng 8 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Văn Hoàng (lần đầu)

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN QUẢNG NINH

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

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;

Xét đơn khiếu nại ngày 22 tháng 4 năm 2024 của ông Nguyễn Văn Hoàng (địa chỉ: thôn Long Đại, xã Hiền Ninh).

Theo báo cáo của Tổ xác minh khiếu nại tại văn bản số 03/BC-TXM ngày 06 tháng 8 năm 2024 về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Văn Hoàng với các nội dung sau đây:

I. Nội dung khiếu nại:

Ông Nguyễn Văn Hoàng khiếu nại về việc UBND huyện Quảng Ninh không giải quyết xử lý việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông không đúng diện tích theo quy định của pháp luật về đất đai.

II. Kết quả xác minh nội dung khiếu nại:

1. Trình bày của người khiếu nại

Nguồn gốc thửa đất hiện nay ông Hoàng đang sử dụng là của bố, mẹ ông Nguyễn Văn Hoàng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1992 mang tên Nguyễn Thị Cặng (mẹ ông Hoàng) theo thửa số 156, tờ bản đồ số 11 (bản đồ 299) xã Hiền Ninh với diện tích 820 m², trong đó: đất ở 200 m², đất vườn liền kề 620 m².

Khi Nhà nước lập bản đồ địa chính (được phê duyệt năm 2006), thửa đất này có diện tích 1.022 m² thuộc thửa số 600, tờ bản đồ số 7 xã Hiền Ninh.

Sau khi bố, mẹ qua đời, năm 2011 ông Nguyễn Văn Hoàng được nhận thừa kế và làm hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được UBND huyện Quảng Ninh cấp Giấy chứng nhận số CH 00119 ngày 27/9/2011 theo thửa đất số 156, tờ bản đồ số 11 (bản đồ 299) xã Hiền Ninh, với diện tích 820 m², trong đó đất ở 200 m², đất vườn liền kề 620 m².

Trong quá trình sử dụng, gia đình mở lối đi nhỏ ra đường giao thông xóm, lối đi này theo bản đồ 299 là băng qua thửa đất 170.

2. Qua kiểm tra bản đồ và hồ sơ liên quan qua các thời kỳ:

(Chữ ký)

Theo bản đồ giải thửa 299 do đạc ngày 10/12/1991 của xã Hiền Ninh (*bản đồ giải thửa 299 được lập năm 1991, phê duyệt năm 1992*) thuộc thửa đất số 156, tờ bản đồ số 11, diện tích 820 m².

Theo bản đồ địa chính xã Hiền Ninh được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình phê duyệt ngày 03/10/2006, thuộc thửa đất số 600, tờ bản đồ số 7, diện tích 1022 m²

Theo bản đồ địa chính xã Hiền Ninh được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình phê duyệt ngày 06/7/2022, thuộc thửa đất số 600, tờ bản đồ số 7, diện tích 1025,6 m².

** Về hồ sơ cấp Giấy chứng nhận:*

Ngày 06/5/1992, UBND huyện Quảng Ninh cấp Giấy chứng nhận số phát hành B 160871, vào sổ cấp Giấy chứng nhận số 04671 QSDĐ/05 QĐ/UB-QN tại thửa đất số 156, tờ bản đồ số 11, diện tích 820 m² (*trong đó đất ở 200 m², đất kinh tế gia đình 350 m², đất vườn còn lại 270 m²*) mang tên bà Nguyễn Thị Cặng.

Ngày 20/6/2011, ông Nguyễn Văn Hoàng lập đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận và đơn đề nghị đăng ký biến động tại thửa đất số 156, tờ bản đồ số 11 lý do nhận thừa kế từ bố, mẹ là ông Nguyễn Văn Hữu và bà Nguyễn Thị Cặng theo Biên bản họp gia đình, Văn bản phân chia tài sản thừa kế, Văn bản nhận tài sản thừa kế.

Ngày 27/9/2011, UBND huyện Quảng Ninh cấp Giấy chứng nhận số phát hành BH 546248, vào sổ cấp Giấy chứng nhận số tại thửa đất số 156, tờ bản đồ số 11, diện tích 820 m² (*trong đó đất ở 200 m², đất trồng cây hàng năm khác 620 m²*) mang tên ông Nguyễn Văn Hoàng.

Ngày 31/01/2024 ông Hoàng có đơn gửi UBND huyện Quảng Ninh với nội dung: Ông Hoàng nhận thấy thời điểm cấp Giấy chứng nhận QSD đất năm 2011, cơ quan nhà nước đã cấp không đúng diện tích theo bản đồ địa chính năm 2006 đã có từ lúc thửa đất đang là của bố, mẹ ông và kiến nghị UBND huyện xem xét, xử lý việc cấp Giấy chứng nhận QSD đất không đúng diện tích như đã nêu, thực hiện cấp lại Giấy chứng nhận QSD đất.

Ngày 04/4/2024, UBND huyện có Công văn số 313/UBND-TNMT về việc trả lời đơn của ông Nguyễn Văn Hoàng, ở xã Hiền Ninh. Không đồng ý với nội dung trả lời của Công văn số 313/UBND-TNMT, ông đã khiếu nại nội dung của Công văn nêu trên.

3. Ý kiến của các cơ quan liên quan đến nội dung khiếu nại

Trong quá trình tiến hành xác minh, Tổ xác minh khiếu nại đã có yêu cầu các cơ quan, đơn vị liên quan cung cấp các thông tin, tài liệu, bằng chứng chứng minh quá trình giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận và giải quyết đơn của ông Nguyễn Văn Hoàng. Kết quả:

- **Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện:** Tại Công văn số 222/TNMT ngày 02/7/2024 về việc cung cấp thông tin tài liệu và ghi ý kiến về lý do liên quan đến nội dung khiếu nại của ông Nguyễn Văn Hoàng đã xác định Hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Hoàng năm 2011 không

có đơn đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận sang bản đồ địa chính được phê duyệt năm 2006, nên Giấy chứng nhận được cấp theo đúng hồ sơ thừa kế QSD đất mà ông đã lập, được cơ quan có thẩm quyền chứng thực và xác nhận hồ sơ. Sau khi Văn phòng ĐKQSD đất huyện Quảng Ninh kiểm tra hồ sơ đủ điều kiện, thực hiện các công việc đúng trình tự thủ tục thừa kế quyền sử dụng đất; lập hồ sơ chuyển phòng TN-MT huyện trình UBND huyện ký cấp Giấy chứng nhận QSD đất theo quy định tại khoản 2, Điều 35 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004.

- Chi nhánh Văn phòng ĐKKĐ huyện Quảng Ninh: Tại Công văn số 186/CNVPĐK ngày 29/5/2024 về việc cung cấp hồ sơ và ghi ý kiến về lý do vì sao Giấy chứng nhận QSD đất số phát hành BH 546248 cấp ngày 27/9/2011 nhưng không căn cứ bản đồ địa chính được phê duyệt năm 2006 mà căn cứ theo Giấy chứng nhận số B 160871 xác định:

+ *Về hồ sơ:* Năm 2011, ông Nguyễn Văn Hoàng nộp hồ sơ đề nghị thực hiện thủ tục đăng ký biến động nhận thừa kế quyền sử dụng đất. Toàn bộ hồ sơ gồm các văn bản về việc nhận thừa kế, đơn đăng ký biến động do nhận thừa kế và đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận đều thống nhất đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Văn Hoàng tại thửa đất số 156, tờ bản đồ số 11, diện tích 820 m² (trong đó đất ở 200 m², đất vườn 620 m²) theo thông tin trên Giấy chứng nhận số phát hành B 160871 được UBND huyện Quảng Ninh cấp ngày 06/5/1992. Hồ sơ không có đơn đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận sang bản đồ địa chính được phê duyệt năm 2006.

+ *Về các nội dung liên quan đến việc sử dụng Bản đồ giải thửa 299:*

Căn cứ các hồ sơ cấp Giấy chứng nhận lưu trữ tại Chi nhánh cùng thời điểm cấp Giấy chứng nhận của ông Hoàng và các tài liệu có liên quan, thời điểm năm 2011 trên địa bàn huyện Quảng Ninh (trong đó gồm có xã Hiền Ninh) vẫn đang áp dụng bản đồ giải thửa 299 để thực hiện các thủ tục đăng ký biến động, cấp Giấy chứng nhận (trừ một số trường hợp thực hiện theo các Dự án đo đạc bản đồ địa chính và cấp đổi Giấy chứng nhận đồng loạt).

Đến ngày 08/01/2014 UBND huyện Quảng Ninh có Công văn số 09/UBND-TNMT về việc đưa bản đồ địa chính chính quy vào sử dụng đã đề cập tình hình sử dụng bản đồ giải thửa 299 trong công tác cấp Giấy chứng nhận trên địa bàn huyện Quảng Ninh, đồng thời chỉ đạo các phòng ban chuyên môn và các xã, thị trấn trên địa bàn triển khai đưa bản đồ địa chính vào sử dụng.

Do đó, Giấy chứng nhận số phát hành BH 546248 năm 2011 của ông Nguyễn Văn Hoàng được cấp theo thông tin trên Giấy chứng nhận cấp năm 1992 (bản đồ giải thửa 299) căn cứ vào đề nghị của người sử dụng đất trong hồ sơ đăng ký biến động và tình hình sử dụng các loại bản đồ thời điểm năm 2011 trên địa bàn huyện Quảng Ninh.

4. Qua kiểm tra của Tổ xác minh khiếu nại

Theo quy định của Thông tư số 09/2007/TT-BTNMT ngày 02/8/2007 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính.

Tại điểm 3.3 của khoản 3 mục I

3.3. Lộ trình xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính:

a) Việc xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính trên phạm vi cả nước được ưu tiên thực hiện theo thứ tự dưới đây:

- Đối với các phường, thị trấn phải được thực hiện trước năm 2010;
- Đối với các xã ở đồng bằng, trung du phải được thực hiện trước năm 2015;
- Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa có điều kiện khó khăn thì có thể thực hiện sau khi đã hoàn thành cho các phường, thị trấn và các xã ở đồng bằng, trung du;

b) Trong thời gian chưa xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính thì thực hiện như sau:

- Trường hợp địa phương chưa lập hồ sơ địa chính trên giấy thì khi thực hiện cấp Giấy chứng nhận, đăng ký biến động về sử dụng đất phải lập, chỉnh lý hồ sơ địa chính trên giấy ở cả cấp tỉnh, cấp huyện và cấp xã theo quy định tại Thông tư này;

- Trường hợp địa phương đã lập hồ sơ địa chính trên giấy theo quy định trước ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục sử dụng, cập nhật và chỉnh lý biến động về sử dụng đất trong quá trình quản lý đất đai theo hướng dẫn tại Thông tư này;

c) Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chỉ đạo Sở Tài nguyên và Môi trường và các ngành có liên quan lập và tổ chức chỉ đạo thực hiện kế hoạch xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính bảo đảm theo đúng lộ trình hướng dẫn tại Thông tư này để đáp ứng yêu cầu quản lý đất đai của địa phương.

Theo quy định của Thông tư số 20/2010/TT-BTNMT ngày 22/10/2010 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định bổ sung về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Điều 7. Đo vẽ sơ đồ thửa đất, tài sản gắn liền với đất khi cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận hoặc đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất

1. Khi cấp đổi Giấy chứng nhận hoặc khi đăng ký biến động về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà phải cấp Giấy chứng nhận mới thì không phải đo vẽ lại sơ đồ thửa đất, tài sản gắn liền với đất. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ không được yêu cầu người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất phải tự đo vẽ sơ đồ thửa đất, sơ đồ tài sản gắn liền với đất, trừ các trường hợp nêu tại khoản 2 Điều này.

Sơ đồ, số liệu về thửa đất, tài sản gắn liền với đất trên Giấy chứng nhận mới được thể hiện theo đúng Giấy chứng nhận cũ đã cấp.

Trường hợp cấp đổi Giấy chứng nhận hoặc đăng ký biến động ở địa phương đã đo vẽ bản đồ địa chính thay thế các tài liệu, số liệu đo đạc tạm thời trước đây

thì sơ đồ, số liệu của thửa đất trên Giấy chứng nhận mới phải được thể hiện thống nhất theo bản đồ địa chính mới.

...

Tại Công văn số 1289/TNMT-VP ngày 11/11/2013 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc thông báo nội dung làm việc của Sở TN&MT với UBND huyện Quảng Ninh có nội dung:

...

1. Công tác đo đạc bản đồ, lập hồ sơ địa chính, huyện tiếp tục hoàn thiện hồ sơ địa chính theo bản đồ số năm 2007 để xây dựng cơ sở dữ liệu trong năm 2014. Đề nghị Phòng Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện thực hiện tốt công tác quản lý hồ sơ địa chính, cập nhật, chỉnh lý biến động, chuyển thông tin đầy đủ, kịp thời, chính xác theo quy định; ...

III. Kết quả đối thoại: Không

IV. Kết luận:

Thửa đất hiện nay ông Nguyễn Văn Hoàng đang sử dụng có nguồn gốc là của bố, mẹ ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1992 mang tên Nguyễn Thị Cặng (mẹ ông Hoàng) theo thửa số 156, tờ bản đồ số 11 (bản đồ 299) xã Hiền Ninh với diện tích 820 m², trong đó: đất ở 200 m², đất vườn liền kề 620 m².

Theo bản đồ địa chính xã Hiền Ninh được Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt ngày 03/10/2006, thuộc thửa đất số 600, tờ bản đồ số 7, diện tích 1022 m².

Theo bản đồ địa chính xã Hiền Ninh được Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt ngày 06/7/2022, thuộc thửa đất số 600, tờ bản đồ số 7, diện tích 1025,6 m².

Sau khi bố, mẹ qua đời, năm 2011 ông Hoàng được nhận thừa kế và làm hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được UBND huyện Quảng Ninh cấp Giấy chứng nhận số CH 00119 ngày 27/9/2011 đối với thửa đất số 156, tờ bản đồ số 11 (bản đồ 299) xã Hiền Ninh, với diện tích 820 m², trong đó đất ở 200 m², đất vườn liền kề 620 m². Việc cấp Giấy chứng nhận số CH 00119 vẫn căn cứ thông tin theo bản đồ 299 và Giấy chứng nhận cấp năm 1992, không căn cứ vào bản đồ địa chính năm 2006 đã có hiệu lực thực hiện theo quy định tại điểm 3.3, khoản 3 mục I của Thông tư số 09/2007/TT-BTNMT (Trường hợp địa phương đã lập hồ sơ địa chính trên giấy theo quy định trước ngày Thông tư này có hiệu lực thì hành thì tiếp tục sử dụng, cập nhật và chỉnh lý biến động về sử dụng đất trong quá trình quản lý đất đai theo hướng dẫn tại Thông tư này;) và khoản 1 Điều 7 của Thông tư số 20/2010/TT-BTNMT (Trường hợp cấp đổi Giấy chứng nhận hoặc đăng ký biến động ở địa phương đã đo vẽ bản đồ địa chính thay thế các tài liệu, số liệu đo đạc tạm thời trước đây thì sơ đồ, số liệu của thửa đất trên Giấy chứng nhận mới phải được thể hiện thống nhất theo bản đồ địa chính mới.)

Đối với ý kiến của Phòng Tài nguyên và Môi trường cho rằng ông Nguyễn Văn Hoàng không có đơn đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận sang bản đồ địa chính được phê duyệt năm 2006, nên Giấy chứng nhận được cấp cho ông theo đúng hồ sơ thừa kế mà ông đã lập, được các cơ quan có thẩm quyền chứng thực và xác nhận hồ sơ. Như vậy, việc căn cứ thông tin, tài liệu để cấp Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Hoàng như ý kiến của Phòng Tài nguyên và Môi trường là trái với quy định của Thông tư số 09/2007/TT-BTNMT và Thông tư số 20/2010/TT-BTNMT.

Đối với ý kiến của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện cho rằng: Hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Hoàng không có đơn đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận sang bản đồ địa chính được phê duyệt năm 2006. Thời điểm năm 2011 trên địa bàn huyện Quảng Ninh (trong đó gồm có xã Hiền Ninh) vẫn đang áp dụng bản đồ giải thửa 299 để thực hiện các thủ tục đăng ký biến động, cấp Giấy chứng nhận (trừ một số trường hợp thực hiện theo các Dự án đo đạc bản đồ địa chính và cấp đổi Giấy chứng nhận đồng loạt). Ý kiến này có nội dung không thống nhất bởi vì: Thời điểm này đang áp dụng dụng bản đồ 299 thì việc ông Hoàng có đơn đề nghị cấp đổi theo bản đồ địa chính năm 2006 sẽ không được giải quyết. Tuy nhiên, thời điểm này bản đồ địa chính năm 2006 đã có hiệu lực thi hành nên phải áp dụng và thực hiện theo quy định của Thông tư số 09/2007/TT-BTNMT và Thông tư số 20/2010/TT-BTNMT.

Việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có nêu nội dung UBND huyện có chỉ đạo tại Công văn số 09/UBND-TNMT là thực hiện nội dung Công văn số 1289/TNMT-VP ngày 11/11/2013 của Sở Tài nguyên và Môi trường nhưng qua xem xét, Tổ xác minh thấy rằng tại Công văn này của Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ nêu đến nội dung có liên quan là lập hồ sơ địa chính theo bản đồ số năm 2007.

Từ việc thực hiện cấp Giấy chứng nhận theo thông tin trên Giấy chứng nhận cấp năm 1992 và bản đồ giải thửa 299 nêu trên, đối chiếu với các quy định của pháp luật về đất đai cho thấy việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Giấy chứng nhận số phát hành BH 546248 năm 2011 của ông Nguyễn Văn Hoàng là không đúng quy định.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai năm 2013 thì Nhà nước thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trong các trường hợp sau đây:

...

d) Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai, trừ trường hợp người được cấp Giấy chứng nhận đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai.

Đối chiếu với quy định trên thì trường hợp ông Nguyễn Văn Hoàng đã được cấp Giấy chứng nhận không đúng diện tích theo bản đồ địa chính năm 2006. Khi ông Nguyễn Văn Hoàng có đơn đề nghị xem xét, xử lý đối với việc cấp Giấy chứng nhận không đúng quy định nêu trên nhưng không được giải quyết mà Phòng Tài nguyên và Môi trường tham mưu UBND huyện trả lời ông Nguyễn Văn Hoàng tại Công văn số 313/UBND-TNMT.

Từ những kết quả xác minh nêu trên, Chủ tịch UBND huyện có căn cứ xác định khiếu nại của ông Nguyễn Văn Hoàng là đúng.

Từ những nhận định và căn cứ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Căn cứ điểm d khoản 2 Điều 152 của Luật Đất đai, thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 546248 đã cấp cho ông Nguyễn Văn Hoàng do đã được cấp không đúng diện tích.

Điều 2. Trên cơ sở diện tích thửa đất số 600, tờ bản đồ số 7 (bản đồ địa chính năm 2006), diện tích 1022 m². Hiện nay, theo bản đồ địa chính năm 2022 được xác định là thửa đất số 600, tờ bản đồ số 7, diện tích 1025,6 m². Qua đối chiếu các cạnh đều trùng khớp, vì vậy xác định diện tích thửa đất của ông Nguyễn Văn Hoàng giữa bản đồ địa chính năm 2006 và bản đồ địa chính năm 2022 có diện tích tăng nhưng ranh giới không thay đổi. Giao Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Quảng Ninh thực hiện thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 546248; phối hợp với UBND xã Hiền Ninh hướng dẫn ông Nguyễn Văn Hoàng làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo diện tích 1022,6 m² như đã xác định ở trên.

Điều 3. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được Quyết định này, nếu ông Nguyễn Văn Hoàng không đồng ý với giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND huyện Quảng Ninh thì ông Nguyễn Văn Hoàng có quyền khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Bình hoặc khởi kiện UBND huyện Quảng Ninh tại Tòa án theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.

Điều 4. Các ông (bà) Chánh Văn phòng HĐND&UBND huyện, Phòng TN-MT, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Quảng Ninh, UBND xã Hiền Ninh, ông Nguyễn Văn Hoàng và các cá nhân, cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Thanh tra huyện;
- Lưu: VT, hồ sơ.



Nguyễn Ngọc Thụ