

Số: 1281 /QĐ-UBND

Điện Bàn, ngày 06 tháng 02 năm 2018

**QUYẾT ĐỊNH**  
**Về việc giải quyết khiếu nại bà Phan Thị Hương,**  
**trú tại khối Giang Tắc, phường Điện Ngọc**

**CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ ĐIỆN BÀN**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19.6.2015;  
Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;  
Căn cứ Luật Khiếu nại ngày 11 tháng 11 năm 2011;  
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 năm 2011,

Xét đơn khiếu nại của bà Phan Thị Hương và Báo cáo số 119/BC-TTXX ngày 29/12/2017 của Thanh tra thị xã về kết quả kiểm tra, xác minh tham mưu giải quyết khiếu nại; Chủ tịch UBND thị xã nhận thấy:

**I. Tóm tắt quá trình khiếu nại:**

Bà Phan Thị Hương có 03 đơn đề ngày 12/3/2014, ngày 10/4/2014 và ngày 10/8/2014. Nội dung 03 đơn của bà Hương đều khiếu nại UBND huyện Điện Bàn (nay là thị xã Điện Bàn) công nhận 1.880m<sup>2</sup> đất gia đình bà đang sử dụng từ trước năm 1980 đến nay là đất ở.

Theo trình tự, thủ tục về giải quyết khiếu nại, UBND thị xã Điện Bàn ban hành Quyết định số 7952/QĐ-UBND ngày 16/9/2014 về giải quyết khiếu nại của bà Phan Thị Hương (sau đây gọi tắt là Quyết định số 7952/QĐ-UBND). Theo đó, UBND thị xã không chấp nhận nội dung khiếu nại của bà Phan Thị Hương về đề nghị công nhận 1.880m<sup>2</sup> đất gia đình bà đang sử dụng là đất ở.

Không thống nhất với Quyết định số 7952/QĐ-UBND về giải quyết khiếu nại của mình, bà Hương khởi kiện hành chính đến Tòa án nhân dân huyện Điện Bàn (nay là thị xã Điện Bàn). Ngày 31/3/2015, Tòa án nhân dân thị xã Điện Bàn xét xử sơ thẩm và ban hành Bản án số 01/HCST giữ nguyên Quyết định số 7952/QĐ-UBND. Không thống nhất với bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã Điện Bàn, bà Hương kháng cáo Bản án số 01/HCST và đã được Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam đưa vụ việc ra xét xử theo thủ tục phúc thẩm. Tại phiên xét xử phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam, với Bản án số 09/2015/HCPT ngày 23/7/2015 đã tuyên: Sửa Bản án số 01/2015/HC-ST ngày 31/3/2015 của Tòa án nhân dân huyện Điện Bàn (nay là thị xã Điện Bàn) và xử hủy Quyết định số 7952/QĐ-UBND ngày 16/9/2014 của Chủ tịch UBND huyện Điện Bàn (nay là thị xã Điện Bàn) về việc giải quyết khiếu nại của bà Phan Thị Hương.

Thực hiện Bản án số 09/2015/HC-PT ngày 23/7/2015 của TAND tỉnh Quảng Nam, UBND thị xã Điện Bàn giải quyết lại khiếu nại và ban hành Quyết định số 9334/QĐ-UBND ngày 11/12/2015 về việc giải quyết khiếu nại của bà Phan Thị Hương (sau đây gọi tắt là Quyết định số 9334/QĐ-UBND), trong đó không chấp nhận nội dung khiếu nại của bà Hương. Không đồng ý với Quyết định số 9334/QĐ-UBND, bà Phan Thị Hương tiếp tục khởi kiện đến Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam. Ngày 14/6/2017, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam xét xử sơ thẩm và ban hành Bản án số 45/2017/HC-ST, trong đó tuyên: Hủy Quyết định số 9334/QĐ-UBND ngày 11/12/2015 của Chủ tịch UBND thị xã Điện Bàn và buộc Chủ tịch UBND thị xã Điện Bàn giải quyết lại khiếu nại theo đúng quy định của pháp luật và thực tế sử dụng đất của hộ bà Phan Thị Hương.

Mặc dù qua nhiều lần giải quyết khiếu nại và xét xử vụ án hành chính của Tòa án thì yêu cầu khiếu nại của bà Hương không thay đổi. Nội dung khiếu nại của bà Phan Thị Hương và việc khởi kiện ra Tòa án nhân dân đều dựa trên đơn khiếu nại đầu tiên đề ngày 12/3/2014 với nội dung khiếu nại đề nghị công nhận 1.880m<sup>2</sup> đất gia đình bà đang sử dụng từ trước năm 1980 đến nay là đất ở đồng thời bà Hương yêu cầu bồi thường theo giá đất ở khi Nhà nước thu hồi đất (Nội dung này liên quan đến pháp luật đất đai); đây là thời kỳ chuyển tiếp của Luật Đất đai 2003 và Luật Đất đai 2013.

Căn cứ khoản 1 Điều 156 Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015, quy định như sau: “*Văn bản quy phạm pháp luật được áp dụng từ thời điểm bắt đầu có hiệu lực. Văn bản quy phạm pháp luật được áp dụng đối với hành vi xảy ra tại thời điểm mà văn bản đó đang có hiệu lực*”. Như vậy, trường hợp khiếu nại của bà Phan Thị Hương bắt nguồn từ đơn khiếu nại đề ngày 12/3/2014 và được cơ quan có thẩm quyền thụ lý giải quyết từ ngày 11/6/2014 - thời điểm Luật Đất đai 2003 đang còn hiệu lực thi hành. Theo đó, căn cứ để giải quyết nội dung khiếu nại cho bà Phan Thị Hương là Luật Đất đai năm 2003 và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.

## **II. Kết quả kiểm tra, xác minh:**

**1. Đối với nội dung thứ nhất:** Đề nghị Nhà nước phải công nhận 1.880m<sup>2</sup> đất bà sử dụng từ năm 1975 đến nay là đất ở.

### *1.1 Nguồn gốc thửa đất đang khiếu nại:*

Sau khi đất nước hoàn toàn giải phóng, bà Phan Thị Hương cùng gia đình về lại quê hương sinh sống; đến năm 1989 do nhà cũ bị hư hỏng nên vợ chồng bà Hương dịch chuyển nhà ra phía trước gần đường ĐT 603 để làm lại nhà và ở ổn định cho đến nay. Trong quá trình sinh sống tại khu đất này, bà Hương thường xuyên đi buôn bán, chồng bà Hương là ông Trần Văn Huân (tức ông Cú - chồng sau bà Hương) ở nhà sử dụng phần đất phía sau chủ yếu trồng cây ăn quả, cây lấy củi (Mít, Điều lộn hột, Bạch đàn, Dương liễu...)

Theo giấy xác nhận nguồn gốc đất ngày 30/7/2014 do UBND xã và UBNDTTQVN xã Điện Ngọc (nay là phường Điện Ngọc) và những người cùng sống tại địa phương với gia đình bà Hương từ trước năm 1980 thì thửa đất số 32/3, tờ bản đồ số 03 (HTX II Điện Ngọc), diện tích 1.880m<sup>2</sup> đất do hộ bà Phan

Thị Hương khai hoang sử dụng liên tục từ năm 1975 đến nay, không kê khai cấp giấy chứng nhận, sử dụng ổn định, không có tranh chấp.

### *1.2 Quá trình kê khai, đăng ký thửa đất:*

Kết quả kiểm tra hồ sơ được lập theo Chỉ thị số 299/TTg ngày 10/11/1980 của Thủ tướng Chính phủ về công tác đo đạc, phân hạng và đăng ký ruộng đất trong cả nước (sau đây gọi tắt là Hồ sơ 299), tại xã Điện Ngọc, đối với phần diện tích 1.880m<sup>2</sup> đất đang khiếu nại, hộ bà Phan Thị Hương không có tên trong sổ đăng ký ruộng đất được lập tại thời điểm này. Tuy nhiên, phần diện tích này nằm trong phần diện tích 8.450m<sup>2</sup> tại thửa số 07, tờ bản đồ số 03 do bà Huỳnh Thị Chiệu đứng tên. Kết quả xác minh cho thấy hộ bà Hương không có tên đăng ký, kê khai theo Chỉ thị 299/TTg vì lý do thôn trưởng thôn 4, xã Điện Ngọc cho rằng hộ bà Phan Thị Hương là người của HTX 3 lên đây ở nên để HTX 3 đo đạc, lập hồ sơ đất đai; chính vì vậy cán bộ của hai HTX không thống nhất bên nào có trách nhiệm đo đạc, lập tờ bản đồ. Mặt khác, tại thời điểm đo đạc, bà Hương thường xuyên vắng nhà do đi buôn bán, lúc bấy giờ không có người ở nhà, khi đo đạc không ai ký tên vào biên bản đo đạc nên có thể Tổ công tác kê khai toàn bộ khu đất trên cho bà Huỳnh Thị Chiệu mặc dù bà Chiệu cũng không ký vào Hồ sơ đo đạc. Như vậy, tuy bà Hương sử dụng diện tích 1.880m<sup>2</sup> từ trước năm 1980 nhưng không có tên trong Hồ sơ 299 là một phần do lỗi của bộ phận đo đạc, thiết lập hồ sơ, bản đồ địa chính lúc bấy giờ đã đo luôn phần diện tích này vào phần diện tích đất của bà Huỳnh Thị Chiệu và để bà Chiệu đứng tên toàn bộ thửa đất trên.

Kết quả kiểm tra hồ sơ được lập theo Nghị định số 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ ban hành bản Quy định về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp (sau đây gọi tắt là Hồ sơ 64) thì phần diện tích 1.880m<sup>2</sup> đất bà Hương đang sử dụng thuộc thửa đất số 32/3, tờ bản đồ số 03, đất nhà nước quản lý. Qua kiểm tra hồ sơ, hộ bà Hương không đăng ký, kê khai đối với phần diện tích đất này mà chỉ kê khai, đăng ký thửa đất số 97, tờ bản đồ số 03, diện tích 2.370m<sup>2</sup>, loại đất thổ cư. Sau đó, bà Hương chuyển quyền sử dụng 01 phần thửa đất cho ông Huỳnh Nga và bà Lê Thị Nhung, 02 hộ này chưa có nhà ở nên không kê khai, đăng ký. Sau khi rà soát lại, phát hiện sai sót, cơ quan có thẩm quyền bổ sung tên đăng ký quyền sử dụng đất của hộ ông Huỳnh Nga và bà Lê Thị Nhung vào Sổ mục kê và đo vẽ lại; vì vậy, trong Sổ mục kê diện tích đất kê khai của hộ bà Phan Thị Hương là 1.908m<sup>2</sup> (2.370m<sup>2</sup> - 264m<sup>2</sup> - 198m<sup>2</sup>). Như vậy, đối với phần diện tích 1.880m<sup>2</sup>, bà Hương không kê khai, đăng ký trong Hồ sơ 64. Theo kết quả xác minh của Thanh tra huyện (nay là thị xã) tại Báo cáo số 71/BC-TTr ngày 03/9/2014, thì một số hộ dân sinh sống gần đó và nguyên cán bộ địa chính xã Điện Ngọc xác nhận phía sau thửa đất của bà Hương và các hộ liền kề có 01 con mương thoát nước tự đào, đoàn đo đạc chỉ xác định chiều sâu thửa đất ở tính từ lề đường 603 đến mương thoát nước và khi kiểm tra sơ đồ hiện trạng tại khu vực này theo Hồ sơ 64 cũng cho thấy tất cả các thửa đất, kể cả thửa đất của bà Phan Thị Hương đang sử dụng làm nhà ở cũng bị giới hạn bởi chiều sâu 50m theo sơ đồ hiện trạng được đo vẽ theo tỷ lệ 1/2000. Tuy nhiên, hiện trạng thực tế hiện

nay và trên Hồ sơ 299, Hồ sơ 64 thì không thể hiện mương nước, rất khó để chứng minh có mương nước hay không. Mặt khác, theo Bản án số 09/2015/HC-ST ngày 23/7/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam, sau khi thực hiện giám định chữ ký và chữ viết của bà Phan Thị Hương dưới mục chủ hộ ký tên trong Đơn đăng ký quyền sử dụng đất ngày 24/4/1995 thì kết quả cho thấy chữ viết và chữ ký trên Đơn đăng ký này không phải do bà Phan Thị Hương thực hiện. Theo hiện trạng sử dụng thực tế thì bà Hương có sử dụng phần diện tích 1.880m<sup>2</sup> cùng với phần diện tích 1.907m<sup>2</sup> tại thửa đất số 97, tờ bản đồ số 03 nhưng trong Hồ sơ 64 thì phần diện tích này không nằm trong thửa số 97, tờ bản đồ số 03 và qua kết quả giám định thì bà Phan Thị Hương không đăng ký theo Hồ sơ 64 (chữ ký trong Đơn đăng ký quyền sử dụng đất không phải là chữ ký của bà Hương), do đó, Hồ sơ 64 không có giá trị pháp lý đối với hộ bà Phan Thị Hương. Như vậy, căn cứ để xem xét giải quyết nội dung khiếu nại của bà Hương là Hồ sơ 299. Trong Hồ sơ 299, phần diện tích 1.880m<sup>2</sup> hộ bà Hương đang khiếu nại nằm trong cùng thửa đất với phần diện tích 1.908m<sup>2</sup> đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà.

Trong quá trình làm việc với hộ bà Hương và các cơ quan liên quan như UBND phường Điện Ngọc để xem xét nội dung khiếu nại của bà Hương, cả bà Hương và UBND phường Điện Ngọc không cung cấp hồ sơ, tài liệu nào liên quan đến một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 1.880m<sup>2</sup> quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai 2003. Theo Hồ sơ 64, hộ bà Phan Thị Hương được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 129213, cấp ngày 09/5/1998, thửa đất số 97, diện tích 1.908m<sup>2</sup>, đất thổ cư tại tờ bản đồ số 03, phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn.

Khi giải quyết khiếu nại cho bà Hương, ngày 22/3/2014, Thanh tra huyện (nay là Thanh tra thị xã) phối hợp cùng Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Điện Bàn và UBND xã Điện Ngọc (nay là phường Điện Ngọc) cùng với sự chứng kiến của bà Phan Thị Hương đã đo đạc thực tế hiện trạng sử dụng đất của bà Hương, tổng diện tích sử dụng là 3.810m<sup>2</sup>, trong đó có 1.880m<sup>2</sup> bà Hương đang khiếu nại và 1.930m<sup>2</sup> (trong GCNQSDĐ là 1.908m<sup>2</sup>, chênh lệch tăng 22m<sup>2</sup> so với GCNQSDĐ). Phần diện tích 3.810m<sup>2</sup> thuộc loại đất ở và vườn ao trong cùng thửa với đất ở. Khoản 2 Điều 45 Nghị định 181/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai quy định như sau: *“Trường hợp đất ở có vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư được sử dụng trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 mà trong hồ sơ địa chính hoặc các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai có ghi nhận rõ ranh giới thửa đất ở (hoặc thổ cư) thì toàn bộ diện tích đất đó được xác định là đất ở theo quy định tại khoản 2 Điều 87 của Luật Đất đai; trường hợp ranh giới thửa đất chưa được xác định trong hồ sơ địa chính hoặc trên các giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai thì diện tích đất ở được xác định không quá năm (05) lần hạn mức diện tích giao đất ở của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại khoản 2 Điều 83 và khoản 5 Điều 84 của Luật Đất đai nhưng tổng diện tích không vượt quá diện tích đất mà hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng; phần diện tích đất còn*

*lại sau khi đã xác định thửa đất ở thì được xác định theo hiện trạng sử dụng đất”.* Theo đó, thửa đất của hộ bà Phan Thị Hương được sử dụng trước ngày 18/12/1980, ranh giới thửa đất chưa được xác định rõ trong hồ sơ địa chính (Hồ sơ 299) vì thửa đất này nằm trong phần diện tích 8.450m<sup>2</sup> tại thửa số 07, tờ bản đồ số 03 do bà Huỳnh Thị Chiểu đứng tên, không thể hiện ranh giới giữa thửa đất của bà Chiểu và bà Hương nên theo quy định trên diện tích đất ở của hộ bà Phan Thị Hương được xác định không quá 05 lần hạn mức giao đất ở của tỉnh. Theo điểm b khoản 1 Điều 5 Quyết định số 53/2008/QĐ-UBND ngày 26/12/2008 của UBND tỉnh Quảng Nam ban hành *quy định hạn mức giao, hạn mức công nhận quyền sử dụng các loại đất và diện tích tối thiểu để tách thửa đất ở trên địa bàn tỉnh Quảng Nam* thì hạn mức giao đất ở tại vị trí thửa đất của bà Hương là 300m<sup>2</sup>. Vậy, diện tích đất ở được công nhận của hộ bà Phan Thị Hương là 1.500m<sup>2</sup>. Khi thực hiện Dự án xây dựng tuyến đường ĐT 603, UBND thị xã thu hồi 665m<sup>2</sup> đất ở thuộc thửa đất số 97, tờ bản đồ số 03 của bà Hương và bồi thường theo giá đất ở. Do đó, diện tích đất ở còn lại của hộ bà Phan Thị Hương là 835m<sup>2</sup>.

**2. Đối với nội dung thứ hai:** Khi nhà nước thu hồi diện tích đất đó (diện tích 1.880m<sup>2</sup> đang khiếu nại) thì phải đền bù theo giá đất ở.

Theo quy định của pháp luật, người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định của pháp luật đất đai thì được bồi thường.

Khoản 2, Điều 42 Luật Đất đai 2003 quy định: “*Người bị thu hồi loại đất nào thì được bồi thường bằng việc giao đất mới có cùng mục đích sử dụng, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm có quyết định thu hồi*”; và Khoản 2, Điều 74 Luật Đất đai 2013 quy định: “*việc bồi thường được thực hiện bằng việc giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể của loại đất thu hồi do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định tại thời điểm quyết định thu hồi đất.*”

Theo các quy định trên thì diện tích 1.880m<sup>2</sup> đất bà Phan Thị Hương đang khiếu nại được công nhận cùng thửa với thửa đất số 97, tờ bản đồ số 03 mà UBND huyện (nay là thị xã) đã cấp GCNQSDĐ cho bà Hương và theo nội dung khiếu nại thứ nhất thì diện tích đất ở còn lại được công nhận là 835m<sup>2</sup>, khi thu hồi sẽ bồi thường theo giá đất ở.

Từ những cơ sở trên,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Chấp nhận một phần nội dung khiếu nại của bà Phan Thị Hương, trú tại khối phố Giang Tắc, phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam:

+ *Nội dung thứ nhất:*

Phần diện tích 1.880m<sup>2</sup> tại thửa số 32/3, tờ bản đồ số 03 do bà Phan Thị Hương sử dụng ổn định, không tranh chấp từ trước năm 1980 đến nay cùng với thửa đất số 97, tờ bản đồ số 03, loại đất thổ cư. Theo Hồ sơ 299, 02 phần diện tích bà Hương đang sử dụng là cùng 01 thửa đất nhưng do sai sót khi lập hồ sơ địa chính theo Hồ sơ 64 thì tách thành 02 thửa. Tại Khoản 2, Điều 45 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai thì phần diện tích đất ở có vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư được xác định là đất ở không quá 05 lần hạn mức giao đất ở của tỉnh vì ranh giới không xác định rõ trong Hồ sơ 299 và thời điểm hình thành thửa đất từ trước ngày 18/12/1980. Theo đó, diện tích đất được công nhận là đất ở của bà Phan Thị Hương là 1.500m<sup>2</sup> (hạn mức giao đất ở của tỉnh tại vị trí thửa đất của bà Hương ở thời điểm năm 2014 là 300m<sup>2</sup>). Trong đó, diện tích đất ở được bồi thường khi thực hiện dự án xây dựng đường ĐT 603 là 665m<sup>2</sup> và diện tích đất ở còn lại được công nhận cho bà Phan Thị Hương là 835m<sup>2</sup>.

*+ Nội dung thứ hai:*

Đối với diện tích đất được công nhận đất ở là 835m<sup>2</sup>, khi thu hồi sẽ bồi thường theo giá đất ở, diện tích còn lại sẽ bồi thường theo đất vườn, ao trong cùng thửa với đất ở.

**Điều 2.** Trong thời hạn theo Luật định, kể từ ngày nhận Quyết định này, nếu không đồng ý với việc giải quyết thì bà Phan Thị Hương có quyền khiếu nại, khởi kiện theo quy định của pháp luật.

**Điều 3:** Chánh Văn phòng HĐND & UBND thị xã, Chánh Thanh tra thị xã, Trưởng phòng Tài nguyên - Môi trường, Giám đốc Trung tâm Phát triển Quỹ đất Điện Bàn, Chủ tịch UBND phường Điện Ngọc, Thủ trưởng các đơn vị liên quan và bà Phan Thị Hương chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- UBND tỉnh Quảng Nam (b/c);
- Sở TN-MT, Thanh tra tỉnh;
- Trụ sở Tiếp công dân tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND thị xã;
- HĐND, UBNDTTQVN phường Điện Ngọc;
- C, PVP;
- Lưu: VT, c.Chi.

**CHỦ TỊCH**

**Trần Úc**

