

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc giải quyết khiếu nại về đất
của bà Nguyễn Thị Hạnh và ông Nguyễn Văn Dân
(lần đầu)**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TÂY NINH

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 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 tháng 11 năm 2019;*

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 đề ngày 06/9/2022 của bà Nguyễn Thị Hạnh, cư trú tại địa
chỉ 578 đường 30/4 Khu phố 5, Phường 3, Thành phố Tây Ninh gửi đến Chủ tịch
Ủy ban nhân dân Thành phố Tây Ninh vào ngày 07/9/2022 qua đường Bưu điện.*

*Theo Báo cáo của Phòng Tài nguyên và Môi trường Thành phố tại Báo cáo
số 209/BC-P.TNMT ngày 05 tháng 10 năm 2022 về kết quả xác minh nội dung
khiếu nại của bà Nguyễn Thị Hạnh (địa chỉ: 578 đường 30/4 Khu phố 5, Phường 3,
Thành phố Tây Ninh) với nội dung như sau:*

I. Nội dung khiếu nại:

Gia đình bà Nguyễn Thị Hạnh (ông Nguyễn Văn Dân) đã mua đất và xây dựng nhà từ năm 1989 đến nay không có ai tranh chấp và năm 1989 chưa có đường Nguyễn Văn Thắng, cho đến năm 2005 nhà nước mới cấp sổ đỏ cho gia đình Bà (trên sổ đỏ chỉ ghi diện tích được phép xây dựng, còn phần diện tích dự tính quy hoạch làm đường đến nay thu hồi thì phải đền bù cho gia đình Bà)

Yêu cầu của người khiếu nại: Về đất, đền bù cho gia đình Bà Nguyễn Thị Hạnh (ông Nguyễn Văn Dân) là 8,9m².

II. Kết quả xác minh nội dung khiếu nại:

1. Việc thu hồi đất

Ngày 20/12/2021, Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh ban hành Quyết định số 3750/QĐ-UBND về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2022 Thành phố Tây Ninh.

Ngày 22/01/2021, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Thông báo số 12/TB-UBND về việc thông báo thu hồi đất thực hiện dự án đường Nguyễn Văn Thắng, khu phố 5, Phường 3, Thành phố Tây Ninh

Ngày 22/7/2022, Ủy ban nhân dân Thành phố Tây Ninh ban hành Quyết định số 70/QĐ-UBND về việc thu hồi 8,9m² đất do ông Nguyễn Văn Dân và bà Nguyễn Thị Hạnh đang sử dụng để giải phóng mặt bằng thực hiện dự án đường Nguyễn

Văn Thắng, Khu phố 5, Phường 3, Thành phố Tây Ninh.

Sau khi nhận Quyết định số 70/QĐ-UBND ngày 22/7/2022 của UBND Thành phố, bà Nguyễn Thị Hạnh gửi đơn khiếu nại đề ngày 06/9/2022.

2. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nguồn gốc sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Dân và bà Nguyễn Thị Hạnh

Ngày 10/11/2004, ông Nguyễn Văn Dân có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất diện tích 327,0m² (nguồn gốc nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Miên năm 1990) thửa đất số 52, tờ bản đồ số 02 (đính kèm Tờ bán chôn đứt đất thổ của ông Nguyễn Văn Sành và bà Võ Thị Dư cho bà Nguyễn Thị Miên; Giấy chứng nhận đã đăng ký ruộng đất số M 60/Đ.K.R.Đ cấp ngày 28/8/1991 cho bà Nguyễn Thị Miên) gửi UBND phường 3 và Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Tây Ninh (nay là Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Tây Ninh) và được UBND Phường 3 xác nhận ngày 11/5/2005; Phòng Tài nguyên và Môi trường xác nhận đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ ngày 22/6/2005.

Ngày 08/7/2005, UBND thị xã Tây Ninh (nay là UBND thành phố Tây Ninh) ban hành Quyết định số 875/QĐ-UBND về việc cấp GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Văn Dân và bà Nguyễn Thị Hạnh diện tích đất 327,0m², thửa đất số 52, tờ bản đồ số 02, Khu phố 1, Phường 3, thị xã Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh; loại đất: “Thổ cư”. Cùng ngày, UBND thị xã Tây Ninh đã cấp GCNQSDĐ số H00659/P3, số phát hành AC 421346 cho ông Nguyễn Văn Dân và bà Nguyễn Thị Hạnh. Sơ đồ thửa đất: cắt giao lộ Đường 30/4 (không ghi lộ giới) và đường K quy hoạch 19,0m.

Hiện trạng đo đạc có diện tích 8,9m² chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nằm trong dự án đường Nguyễn Văn Thắng.

3. Các văn bản quản lý của nhà nước

Ngày 09/12/1987, Sở Xây dựng có Tờ trình số 120/TTXD về việc cấp đất cho Công an tỉnh Tây Ninh, nội dung: để tạo điều kiện cho cán bộ chiến sĩ công an có nơi làm việc tập trung về một nơi. Sở xây dựng đã tiến hành xem xét khu đất trước đây đã cấp cho Ban quản lý Dầu tiếng đối diện mũi dùi Đường 30/4. Với diện tích 5.100m² trên phần đất còn khoảng 50 cây cao su – trong xây dựng cơ bản nên tránh những cao su để tạo bóng mát (nếu sau này thương lượng được với bà Miên sẽ cấp tiếp cho công an thêm mặt tiền dài khoảng 30m). Sơ đồ đất có dạng chữ L, giáp Đường 30/4 là 30m, mặt hậu dài 60,0m.

Ngày 17/12/1987, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 61-QĐ/UB giao cho Công an Tỉnh Tây Ninh để xây dựng Doanh trại Cảnh Sát nhân dân phần đất diện tích đất 5.100m². Đông giáp: cao su, Tây giáp đường 30/4 và bà Nguyễn Thị Miên, Nam giáp: cao su, Bắc giáp Sở Tài chính.

Căn cứ sơ đồ kèm theo trong hồ sơ lưu trữ giao đất của công an tỉnh, phần đất của Công an tỉnh được giao tại Quyết định số 61/QĐ-UB ngày 17/12/1987 có dạng hình chữ L, giáp Đường 30/4 là 30m, mặt hậu dài 60,0m. Qua đối chiếu sơ đồ, dựng hình sơ đồ đất Công an tỉnh được giao tại Quyết định số 61/ QĐ-UB ngày 17/12/1987 so với hiện trạng thực hiện dự án đường Nguyễn Văn Thắng thì phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Nguyễn Văn Dân và bà Nguyễn Thị Hạnh trên nằm hoàn toàn trong phần đất UBND tỉnh giao cho Công an tỉnh tại Quyết định số 61/QĐ-UB ngày 17/12/1987.

Ngày 12/3/2004, Sở Tài nguyên và Môi trường họp các sở ngành liên quan và địa phương thống nhất ý kiến xử lý khu vực đất công tại Phường 3, cụ thể:

- Đề xuất UBND tỉnh thu hồi toàn bộ các quyết định giao đất cho các đơn vị nhưng không còn sử dụng hoặc sử dụng chông chéo không đúng với quyết định giao đất trước đây.

- Đối với những phần đất dân đã ở ổn định thành dãy phố thì giao trả lại cho UBND Thị xã hợp thức hóa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng phải làm nghĩa vụ tài chính đầy đủ theo quy định của pháp luật đất đai.

...
Ngày 27/7/2004, Chủ tịch UBND tỉnh ban hành quyết định số 360/QĐ-CT về việc thu hồi các quyết định số 121/QĐ-UB, 122/QĐ-UB ngày 06/11/1985 và quyết định số 61/QĐ-UB ngày 17/12/1987 của UBND tỉnh Tây Ninh.

Cùng ngày 27/7/2004, Chủ tịch UBND tỉnh ban hành quyết định số 361/QĐ-CT về việc giao 11053,9m² đất tại Phường 3 cho UBND thị xã Tây Ninh để quy hoạch bố trí khu dân cư. Theo sơ đồ kèm theo quyết định thì vị trí đất hộ gia đình ông Nguyễn Văn Dân; bà Nguyễn Thị Hạnh nằm trong dự án đường Nguyễn Văn Thắng nằm ngoài quyết định số 361/QĐ-CT ngày 27/7/2004.

Đồng thời, dọc theo tuyến Đường 30-4 đoạn từ Sở Tài nguyên và Môi trường đến đường Trường Chinh, các hộ dân đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chỉ còn lại diện tích nằm trong quy hoạch đường Nguyễn Văn Thắng của hộ gia đình ông Nguyễn Văn Dân; bà Nguyễn Thị Hạnh là không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4. Quy định pháp luật về đất không đủ điều kiện bồi thường về đất

Căn cứ Quyết định số 558/QĐ-UB ngày 23/12/1993 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc thu hồi toàn bộ đất trồng cao su, đất thổ cư, đất trồng mì và đất trồng nằm trong khu quy hoạch Phường III, thị xã Tây Ninh.

Căn cứ Quyết định số 61-QĐ/UB ngày 17/12/1987 của UBND tỉnh về việc giao đất cho Công an Tỉnh Tây Ninh để xây dựng Doanh trại Cảnh Sát nhân dân.

Căn cứ Quyết định số 360/QĐ-CT, ngày 27/7/2004 của Chủ tịch UBND tỉnh ban hành quyết định số về việc thu hồi các quyết định số 121/QĐ-UB, 122/QĐ-UB ngày 06/11/1985 và quyết định số 61/QĐ-UB ngày 17/12/1987 của UBND tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ Quyết định số 278/2001/QĐ-UB ngày 21/5/2001 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc Phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết chia lô tỉ lệ 1/500 khu nhà ở số 1 phường 3, thị xã Tây Ninh và Quyết định số 2017/2003/QĐ-UB ngày 8/12/2003 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc Phê duyệt quy hoạch: Điều chỉnh quy hoạch chi tiết khu trung tâm trục đường 30/4, thị xã Tây Ninh, phần đất diện tích đất 8,9m² ông Nguyễn Văn Dân đang sử dụng được quy hoạch là đất đường giao thông.

Căn cứ Quyết định số 612/QĐ-UBND ngày 15/8/2013 của Chủ tịch UBND thị xã Tây Ninh (nay là thành phố Tây Ninh) về việc phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000, khu giáo dục và y tế, phần đất diện tích đất 8,9m² ông Nguyễn Văn Dân đang sử dụng được quy hoạch là đất đường giao thông.

Căn cứ Quyết định số 3741/QĐ-UBND ngày 30/12/2021 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021-2030 thành phố Tây Ninh, phần đất diện tích đất 8,9m² ông Nguyễn Văn Dân đang sử dụng được quy hoạch là đất đường giao thông.

Căn cứ Quyết định số 3750/QĐ-UBND ngày 30/12/2021 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2022 thành phố Tây Ninh, phần

đất diện tích đất 8,9m² ông Nguyễn Văn Dân đang sử dụng nằm trong danh mục công trình thực hiện dự án đường Nguyễn Văn Thắng.

Căn cứ khoản 1 Điều 74 và khoản 1 Điều 75 Luật Đất đai năm 2013 quy định:

“Điều 74. Nguyên tắc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất

1. Người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 75 của Luật này thì được bồi thường.

Điều 75. Điều kiện được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không phải là đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận) hoặc có đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này mà chưa được cấp, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 77 của Luật này; người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam mà có Giấy chứng nhận hoặc có đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này mà chưa được cấp.”

Căn cứ khoản 3 Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định:

“3. Trường hợp lấn, chiếm đất chưa sử dụng hoặc tự ý chuyển mục đích sử dụng đất thuộc trường hợp phải xin phép theo quy định của pháp luật về đất đai mà chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thì thực hiện xử lý như sau:

a) Trường hợp đang sử dụng đất thuộc quy hoạch sử dụng đất cho các mục đích quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật Đất đai thì Nhà nước thu hồi đất trước khi thực hiện dự án, công trình đó.

Người đang sử dụng đất vi phạm được tạm thời sử dụng cho đến khi Nhà nước thu hồi đất, nhưng phải giữ nguyên hiện trạng đang sử dụng đất và phải kê khai đăng ký đất đai theo quy định;”

Như vậy, phần đất diện tích đất 8,9m² ông Nguyễn Văn Dân đang sử dụng nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, không đủ điều kiện bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất do không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lý do:

+ Vị trí đất ông Nguyễn Văn Dân mua năm 1990 là đất do nhà nước quản lý, sử dụng từ năm 1987 (UBND giao đất cho Công an Tỉnh Tây Ninh để xây dựng Doanh trại Cảnh Sát nhân dân tại Quyết định số 61-QĐ/UB ngày 17/12/1987).

+ Phần đất diện tích đất 8,9m² ông Nguyễn Văn Dân đang sử dụng quy hoạch là đường giao thông từ năm 2001.

III. Kết quả đối thoại

Ngày 29/9/2022, Phòng Tài nguyên và Môi trường Thành phố tổ chức làm việc (không tổ chức đối thoại) với ông Nguyễn Văn Dân và bà Nguyễn Thị Hạnh, Kết quả, ghi nhận ý kiến như sau:

Ông Nguyễn Văn Dân và bà Nguyễn Thị Hạnh đều đồng thuận về nội dung đơn khiếu nại và đồng ý để bà Nguyễn Thị Hạnh (đại diện đứng đơn). Ông, Bà

không cung cấp thêm giấy tờ, hồ sơ chứng minh về nội dung khiếu nại. Ông, Bà cho rằng các giấy tờ có liên quan ông, bà đã gửi nhiều lần để thực hiện các dự án trước đây.

Ông Nguyễn Văn Dân cho rằng đất ông mua từ năm 1989 và đến năm 2005 mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và căn nhà được xây dựng vào năm 1990.

Ông Nguyễn Văn Dân đề nghị các cấp xem xét cho gia đình đỡ thiệt hại và không đồng ý với giá hỗ trợ theo quyết định vừa qua, mong xem xét lại các giấy tờ đã nộp.

IV. Kết luận

Căn cứ các văn bản trên việc khiếu nại của bà Nguyễn Thị Hạnh và ông Nguyễn Văn Dân được kết luận như sau:

Bà Nguyễn Thị Hạnh và ông Nguyễn Văn Dân khiếu nại Quyết định số 70/QĐ-UBND ngày 22/7/2022 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc thu hồi 8,9m² đối với ông Nguyễn Văn Dân và bà Nguyễn Thị Hạnh là không có cơ sở.

Từ những nhận định và căn cứ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Không công nhận nội dung khiếu nại của bà Nguyễn Thị Hạnh và ông Nguyễn Văn Dân (địa chỉ: 578 đường 30/4 Khu phố 5, Phường 3, Thành phố Tây Ninh) với nội dung: Khiếu nại Quyết định số 70/QĐ-UBND ngày 22/7/2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố về việc thu hồi 8,9m² đối với ông Nguyễn Văn Dân và bà Nguyễn Thị Hạnh.

Điều 2. Giao Chủ tịch UBND Phường 3 tổ chức tổng đạt quyết định này đến bà Nguyễn Thị Hạnh và báo cáo kết quả về UBND Thành phố.

Điều 3. Trong thời hạn 30 ngày (ba mươi ngày), kể từ ngày nhận được Quyết định này, nếu không đồng ý với nội dung giải quyết khiếu nại của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố thì bà Nguyễn Thị Hạnh và ông Nguyễn Văn Dân có quyền khiếu nại đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh hoặc khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án nhân dân theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.

Điều 4. Chánh Văn phòng HĐND và UBND Thành phố, Chánh Thanh tra Thành phố, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Phường 3, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan và bà Nguyễn Thị Hạnh và ông Nguyễn Văn Dân chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Thanh tra tỉnh Tây Ninh;
- TT Thành ủy (b/c);
- TT HĐND Thành phố (b/c);
- CT, Các PCT UBND Thành phố;
- Ban TCD Thành phố;
- Lưu: VT

(5) 

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Lương Bá Can

UBND THÀNH PHỐ TÂY NINH
PHÒNG TÀI NGUYÊN
VÀ MÔI TRƯỜNG

Số: 889 /TTr-PTN&MT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

TP. Tây Ninh, ngày 23 tháng 11 năm 2022

TỜ TRÌNH
Đề nghị phát hành văn bản

Kính gửi: Ủy ban nhân dân Thành phố

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND Thành phố về việc tham mưu Quyết định về việc giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị Hạnh và ông Nguyễn Văn Dân (lần đầu) với nội dung Khiếu nại Quyết định số 70/QĐ-UBND ngày 22/7/2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố về việc thu hồi 8,9m² đất với ông Nguyễn Văn Dân và bà Nguyễn Thị Hạnh

Phòng Tài nguyên và Môi trường đã tham mưu dự thảo văn bản (*kèm theo dự thảo*)

Phòng Tài nguyên và Môi trường kính trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT.

KT. TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG

