

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc giải quyết khiếu nại lần hai của bà Lê Thị Nga
(người được ủy quyền khiếu nại: ông Hà Văn Quảng),
trú tại khối phố Bằng An Trung, phường Điện An**

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 Khiếu nại ngày 11/11/2011;

Căn cứ Nghị định số 75/2012/NĐ-CP ngày 03/10/2012 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Khiếu nại;

Thực hiện Công văn số 5228/UBND-TD ngày 17/9/2018 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc thu hồi Quyết định số 8612/QĐ-UBND ngày 19/9/2016 và Quyết định số 2255/QĐ-UBND ngày 07/5/2014 của Chủ tịch UBND thị xã Điện Bàn;

Xét đơn khiếu nại ghi ngày 06/11/2013 của bà Lê Thị Nga;

Xét Báo cáo số 155/BC-TTXX ngày 14/11/2018 của Chánh Thanh tra thị xã về kết quả kiểm tra, xác minh và tham mưu giải quyết lại khiếu nại (lần hai) của bà Lê Thị Nga, trú tại khối phố Bằng An Trung, phường Điện An, Chủ tịch UBND thị xã nhận thấy:

I. Theo nội dung đơn khiếu nại lần hai của bà Lê Thị Nga ghi ngày 06/11/2013: *“Năm 1997 mẹ tôi là bà Lê Thị Củ già yếu, đến năm 1999 chết, trong khoảng thời gian đó mẹ tôi về ở chung với gia đình chúng tôi nên không có việc mẹ tôi đăng ký đất đê ngày 30/8/1997 như UBND xã Điện An nêu trong quyết định trả lời. Theo quyết định và biên bản bàn giao đất mà UBND huyện ký cấp gia đình tôi đã nhận là 267m², lý do nào mà đến ngày 30/8/1997 lại làm đơn xin đăng ký chỉ còn 140m².... gia đình tôi đã nhận thấy trong tờ giấy kê khai đăng ký quyền sử dụng đất đã bị tẩy xóa, sửa chữa... HTXNN I Điện An kêu gọi, đến nhà thuyết phục làm biên bản cam kết đổi đất và hứa là sẽ lo tất cả mọi thủ tục giấy tờ chuyển đổi..., thế nhưng khi làm sổ đỏ cho gia đình tôi lại làm có 140m²”.*

Như vậy, bà Lê Thị Nga khiếu nại UBND xã Điện An (nay là phường) lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Củ (mẹ của bà Nga) chỉ 140 m² đất ở là không đủ diện tích như đã cấp năm 1992. Yêu cầu công nhận 267m² đất ở theo Quyết định số 30/QĐ-UB ngày 28/01/1992 của UBND huyện Điện Bàn (nay là thị xã) và Biên bản giao đất ngày 13/9/1992 của UBND xã Điện An (nay là phường).

II. Kết quả kiểm tra, xác minh:

1. Về nguồn gốc sử dụng đất và kết quả giải quyết khiếu nại lần đầu của UBND xã Điện An (nay là phường):

Năm 1992, HTXNN I Điện An có kế hoạch cải tạo các cánh đồng tại Đội I, HTXNN I Điện An. Theo biên bản cuộc họp do Ban Quản lý HTXNN I Điện An và gia đình bà Lê Thị Củ (mẹ của bà Lê Thị Nga) họp ngày 05/01/1992 thống nhất nội dung như sau: HTXNN I Điện An sẽ hoán đổi thửa đất bà Củ đang ở để bố trí cho bà một lô đất khác sát đường tỉnh lộ 100 (nay là ĐT 609), phía trên Trạm Y tế xã với diện tích được cấp đổi là 200m². Ngày 28/01/1992, UBND huyện Điện Bàn (nay là thị xã) ban hành Quyết định số 30/QĐ-UB về việc cấp đất cho bà Lê Thị Củ để làm nhà ở với diện tích là 200m² thuộc loại đất 3 lúa, thửa số 1193, tờ bản đồ số 02 (Theo Hồ sơ 299). Vị trí thửa đất được giao như thoả thuận ban đầu và bà Lê Thị Củ được sử dụng làm nhà ở cách đường tỉnh lộ 100 là 10m.

Ngày 13/3/1992, UBND xã Điện An cùng với HTXNN I Điện An tiến hành đo đạc, cắm mốc giao đất cho bà Lê Thị Củ với diện tích 267m², trong đó cấp theo Quyết định số 30/QĐ-UB là 200m², quy Tây làm nhà cách đường 10m, không trồng cây làm rợp.

Năm 1997, Nhà nước có chủ trương đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất để cấp đất lần đầu cho nhân dân trên địa bàn xã Điện An theo Nghị định số 64/CP của Chính phủ; lúc bấy giờ UBND xã Điện An (nay là phường) lập thủ tục đề nghị UBND huyện Điện Bàn (nay là thị xã) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Củ tại thửa đất bà Củ đang ở. Ngày 20/5/1998, UBND huyện Điện Bàn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Củ với diện tích 140m² tại thửa đất số 1045, tờ bản đồ số 14, mục đích sử dụng đất ở (Theo hồ sơ 64). Tổng diện tích thửa đất số 1045, tờ bản đồ số 14 là 210m², trong đó: đất HLGTT thuộc UBND xã Điện An (nay là phường) quản lý là 70m² và đất ở trong GCNQSDĐ của bà Củ là 140m². Sau khi bà Củ qua đời, bà Lê Thị Nga là con gái duy nhất của bà Củ tiếp tục sử dụng thửa đất của mẹ để sinh sống.

Năm 2011, ông Lê Hoàng và con trai là ông Lê Tiến Hưng yêu cầu hộ bà Lê Thị Nga tháo dỡ nhà để giao đất cho ông Hoàng làm nhà ở, lúc bấy giờ bà Nga kiểm tra Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phát hiện diện tích được Nhà nước cấp chỉ có 140m², không đúng với diện tích 267m² như HTXNN I Điện An đã cắm mốc giao đất trước đây. Hộ bà Lê Thị Nga đã nhiều lần gửi đơn khiếu nại đến UBND xã Điện An (nay là phường) đề nghị giải quyết để giao đất cho hộ bà đúng theo quyết định giao đất của UBND huyện Điện Bàn vào năm 1992.

Chủ tịch UBND xã Điện An tiến hành kiểm tra, xác minh và ban hành Quyết định số 183/QĐ-UBND ngày 21/10/2013 về việc giải quyết đơn khiếu nại của bà Lê Thị Nga, trong đó không chấp nhận nội dung khiếu nại của bà Lê Thị Nga. Không đồng ý với kết quả giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND xã Điện An nên bà Lê Thị Nga khiếu nại lần hai đến Chủ tịch UBND huyện Điện Bàn.

2. Kết quả kiểm tra, xác minh:

*** Về diện tích và vị trí thửa đất được giao:**

Quyết định số 30/QĐ-UB ngày 28/01/1992 của UBND huyện Điện Bàn (nay là thị xã) (gọi tắt là Quyết định số 30/QĐ-UB) có ghi rõ: “Hộ gia đình bà Lê Thị Củ được sử dụng diện tích đất 200m² để làm nhà ở (cách đường tỉnh lộ 100: 10m)”. Như vậy, UBND huyện Điện Bàn giao đất cho hộ bà Lê Thị Củ là 200m²

để làm nhà ở, diện tích này không bao gồm phần diện tích trong HLGT đường tỉnh lộ 100 (nay là ĐT 609).

Việc giao đất trên thực địa do UBND xã Điện An phối hợp cùng HTXNN I Điện An thực hiện vào ngày 13/9/1992 theo tinh thần Quyết định số 30/QĐ-UB với diện tích 267m², trong đó 200m² theo Quyết định giao đất. Theo Sơ đồ cấp đất thì thửa đất giao cho bà Lê Thị Cù thuộc một phần thửa đất số 1193, tờ bản đồ số 02, có vị trí: phía Bắc giáp với đường tỉnh lộ 100; phía Đông giáp với thửa đất số 1170, tờ bản đồ số 02, diện tích 50m²; phía Nam giáp với đường đất (nay là đường bê tông); phía Tây giáp với thửa đất số 1193 còn lại (Theo hồ sơ 299). Trong Sơ đồ này thể hiện diện tích thửa đất tính từ đường tỉnh lộ 100, không thể hiện HLGT.

Theo Quyết định số 30/QĐ-UB thì UBND huyện giao cho bà Cù diện tích 200m² để làm nhà ở **nhưng theo Biên bản giao đất thì giao diện tích 267m²**. Để làm rõ vấn đề này, Thanh tra thị xã làm việc với UBND phường Điện An nhưng theo trình bày của UBND phường thì người giao đất nay đã chết nên không thể xác định được việc giao lệch 67m² so với Quyết định số 30/QĐ-UB và theo biên bản giao đất ngày 13/9/1992 thì không thể xác định vị trí, kích thước chính xác của thửa đất được giao. Mặt khác, người sử dụng đất không trực tiếp ký vào Biên bản giao đất mà cháu ngoại là ông Hà Văn Sinh ký tên, UBND xã Điện An chỉ đóng dấu mà không ký tên vào Biên bản giao đất. Do đó, Biên bản giao đất ngày 13/9/1992 của UBND xã Điện An không đảm bảo tính pháp lý; vì vậy, không thể căn cứ vào Biên bản giao đất này để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Cù mà phải căn cứ vào Quyết định số 30/QĐ-UB ngày 28/01/1992.

Theo hồ sơ 64 thì thửa đất của bà Lê Thị Cù là thửa đất số 1045, tờ bản đồ số 14, diện tích 140m² (7m x 20m). Tứ cận như sau: phía Bắc giáp với đường tỉnh lộ 100; phía Đông giáp với thửa đất số 1046, loại đất CD/K, phía Nam giáp với thửa đất số 1044, loại đất 3L, phía Tây giáp với thửa đất số 1308, loại đất T. Theo đó, diện tích cấp cho bà Lê Thị Cù thiếu 60m² so với Quyết định giao đất của UBND huyện Điện Bàn. Kết quả kiểm tra các hồ sơ địa chính liên quan đến việc giao đất cho hộ bà Lê Thị Cù, không có căn cứ cho rằng hộ bà Lê Thị Cù chỉ xin kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất là 140m². Trong khi đó, hộ bà Lê Thị Cù thuộc diện vận động hoán đổi đất cho HTXNN I Điện An để cải tạo đồng ruộng, lấy đất làm gạch nên bà không thể từ bỏ diện tích 200m² đã được HTXNN I cắm mốc giao từ năm 1992 mà chỉ nhận kê khai, đăng ký diện tích đất ít hơn là 140m². Mặt khác, trong Quyết định số 30/QĐ-UB, diện tích được giao là 200m² để làm nhà ở (cách đường tỉnh lộ 100: 10m), diện tích này đã tính trừ diện tích trong HLGT.

Vì vậy, việc UBND phường Điện An giải thích trong Quyết định số 183/QĐ-UBND ngày 21/10/2013 về việc giải quyết đơn khiếu nại của bà Lê Thị Nga, diện tích 70m² trong 210m² tại thửa 1045, tờ bản đồ số 14 (đo đạc theo Hồ sơ 64) thuộc hành lang giao thông (HLGT) nên không cấp Giấy chứng nhận cho bà Lê Thị Cù mà do UBND phường quản lý là không có cơ sở.

*** Về hiện trạng sử dụng thửa đất:**

Vì trên thực địa không thể hiện ranh giới của 02 thửa đất số 1045 và 1046, tờ bản đồ số 14 nên ngày 22/8/2018, với sự chứng kiến của ông Hà Văn Quảng, Thanh tra thị xã phối hợp cùng UBND phường Điện An đo đạc lại hiện trạng sử

dụng thực tế của thửa đất số 1045 và 1046. Kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng đất cho thấy hiện nay, trên thửa đất có căn nhà tranh, mái tôn của bà Lê Thị Cù với diện tích $25.48m^2$ ($5.2m \times 4.9m$) nằm trên một phần diện tích ngoài HLGTT của thửa đất số 1045 và 1046. Căn nhà này nằm lệch $1,65m$ chiều ngang qua nhà của ông Lê Tiến Hưng (phần nhà xây dựng trong HLGTT đường ĐT 609) và nằm lệch $4,2m$ chiều ngang qua thửa đất số 1046/01, tờ bản đồ số 14 đã cấp cho ông Lê Tiến Hưng.

Thanh tra thị xã đã xác minh một số hộ dân lân cận về thời điểm hình thành căn nhà thì được biết trước đây căn nhà cũ do bão lụt bị sập nên ông Hà Văn Quảng và ông Hà Văn Sinh (cháu ngoại của bà Cù) dựng lại có dịch chuyển vị trí về hướng Đông (dịch chuyển qua phía đường bê tông). Tuy nhiên, những hộ này không chịu ký Biên bản xác minh vì ngại va chạm và sợ ảnh hưởng đến quan hệ với những người có liên quan.

Theo Hồ sơ 64, thửa đất của bà Lê Thị Cù phía Tây giáp với thửa đất số 1308, loại đất T của hộ ông Lê Viết Cường với diện tích $140m^2$ với kích thước: chiều ngang: $07m$ và chiều dài: $20m$. Thời điểm đo đạc và cấp đất theo Nghị định số 64/CP năm 1993 thì thực hiện cấp đất nông nghiệp cùng với đất thổ cư; theo đó, căn cứ quy định của pháp luật đất đai năm 1993 để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất. Khoản 1, Điều 2 Luật Đất đai năm 1993 quy định: *“Người sử dụng đất ổn định, được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận thì được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*. Như vậy, khi đo đạc để lập hồ sơ 64 và cấp GCNQSDĐ thì cơ quan có thẩm quyền phải căn cứ vào hiện trạng sử dụng thực tế của thửa đất, cụ thể đối với đất thổ cư thì phải căn cứ vào vị trí của căn nhà trên đất. Đối với trường hợp của bà Lê Thị Cù, vào thời điểm đo đạc để lập Hồ sơ 64 thì trên thửa đất chỉ có căn nhà, thửa đất này không có ranh giới cụ thể với thửa đất số 1046, tờ bản đồ số 14 và việc hiệu chỉnh diện tích $200m^2$ theo Quyết định số 30/QĐ-UB có bao gồm diện tích trong HLGTT đường tỉnh lộ 100 nên khi đo đạc thì phần diện tích thửa đất số 1045, tờ bản đồ số 14 của bà Lê Thị Cù bị thiếu $60m^2$ so với Quyết định cấp đất nhưng khi đo vẽ vẫn dựa trên vị trí thực tế của căn nhà bà Cù lúc đó. Vì vậy, căn nhà của bà Cù phải nằm hoàn toàn trên phần diện tích $140m^2$ như đã cấp trong GCNQSDĐ với kích thước thửa đất là $07m$ chiều ngang và $20m$ chiều dài, với tứ cận thửa đất: phía Bắc giáp với đường tỉnh lộ 100; phía Đông giáp với thửa đất số 1046, loại đất CD/K, phía Nam giáp với thửa đất số 1044, loại đất 3L, phía Tây giáp với thửa đất số 1308, loại đất T. Tuy nhiên, qua kiểm tra hiện trạng thực tế thì ngôi nhà hiện nay của bà Lê Thị Cù chỉ nằm phần lớn trên thửa đất số 1045, tờ bản đồ số 14, phần còn lại nằm trên thửa đất số 1046, tờ bản đồ số 14. Từ kết quả kiểm tra, xác minh trên cho thấy căn nhà của bà Lê Thị Cù có dịch chuyển vị trí về phía Đông sau khi dựng lại là có cơ sở.

Ngày 23/7/2015, UBND phường Điện An phối hợp cùng các cơ quan có liên quan điều chỉnh diện tích đất đủ $200m^2$ (đã trừ HLGTT) với kích thước thửa đất của bà Lê Thị Cù như sau: phía Bắc: $9,65m$; Nam: $6,4m$; Đông: $12,9m$ và $10,6m$; Tây: $22m$. Phần diện tích này được tính từ phía thửa đất số 1308, tờ bản đồ số 14 của hộ ông Lê Viết Cường sang. UBND phường Điện An điều chỉnh diện tích thửa đất của bà Lê Thị Cù theo phương án trên là phù hợp với hiện trạng theo hồ sơ và trên

thực địa; vì: điều chỉnh chiều ngang thửa đất (phía Bắc) từ 07m lên 9,65m; diện tích điều chỉnh được lấy mốc từ nhà ông Lê Viết Cường do ranh giới trên thực địa của hai thửa đất rõ ràng, không có tranh chấp; còn phù hợp với hiện trạng căn nhà cũ được thể hiện khi đo đạc để lập Hồ sơ 64.

Theo kết quả đo đạc ngày 30/10/2018 của UBND phường Điện An thì khi điều chỉnh diện tích thửa đất số 1045, tờ bản đồ số 14 đủ 200m² thì diện tích thửa đất số 1046/1, tờ bản đồ số 14 mà UBND thị xã cấp cho ông Lê Tiến Hưng năm 2010 là 37m², thiếu 11m² so với diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

III. Kết luận:

- UBND huyện Điện Bàn ban hành Quyết định số 30/QĐ-UBND ngày 28/01/1992 cấp cho bà Lê Thị Cử diện tích 200m² để làm nhà ở (cách đường tỉnh lộ 100: 10m) (nay là đường ĐT 609); phần diện tích đất 200m² này là phần diện tích nằm ngoài HLGĐ đường ĐT 609.

Khiếu nại của bà Lê Thị Nga (con bà Cử) về việc UBND xã Điện An (nay là phường) lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Cử không đủ diện tích như đã cấp năm 1992 là có cơ sở.

Tại Biên bản giao đất ngày 13/9/1992 thì UBND xã Điện An giao cho bà Lê Thị Cử diện tích 267m², giao tăng 67m² so với Quyết định số 30/QĐ-UB là không có cơ sở nên không thể căn cứ vào Biên bản giao đất này để điều chỉnh diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Cử mà phải căn cứ vào Quyết định số 30/QĐ-UB ngày 28/01/1992.

- Kết quả giải quyết khiếu nại lần đầu của Chủ tịch UBND xã Điện An (nay là phường) tại Quyết định số 183/QĐ-UBND ngày 21/10/2013 với những nội dung bác đơn khiếu nại là không đảm bảo cơ sở pháp lý.

Từ những nhận định và căn cứ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp nhận một phần nội dung khiếu nại của bà Lê Thị Nga, hiện ở tại khối Bằng An Trung, phường Điện An, thị xã Điện Bàn {về việc UBND xã Điện An (nay là phường) lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Cử không đủ diện tích như đã cấp năm 1992 và yêu cầu công nhận 267m² đất ở theo Quyết định số 30/QĐ-UB ngày 28/01/1992 của UBND huyện Điện Bàn (nay là thị xã) và Biên bản giao đất ngày 13/9/1992 của UBND xã Điện An (nay là phường)}.

- Chấp nhận điều chỉnh diện tích thửa đất số 1045, tờ bản đồ số 14 của bà Lê Thị Cử từ 140m² lên 200m² với kích thước cụ thể theo Biên bản cuộc họp ngày 23/7/2015 do UBND phường Điện An tổ chức (phía Bắc: 9,65m; Nam: 6,4m; Đông: 12,9m và 10,6m; Tây: 22m).

Điều 2. Giao UBND phường Điện An lập hồ sơ, thủ tục điều chỉnh mương nước để diện tích thửa đất 1046/1, tờ bản đồ số 14 đủ 48m² tương đương với Giấy chứng nhận QSD đất đã cấp và vận động ông Lê Tiến Hưng đồng ý với phương án

trên. Nếu ông Hưng không đồng ý, đề nghị UBND phường Điện An bố trí thửa đất mới với diện tích và vị trí tương tự để đổi cho ông Hưng.

Điều 3. Đây là quyết định giải quyết khiếu nại lần hai, nếu người khiếu nại không đồng ý thì có quyền khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án theo quy định pháp luật về tố tụng hành chính.

Điều 4. Chánh Văn phòng HĐND và UBND, Chánh Thanh tra thị xã, Trưởng phòng Tài nguyên - Môi trường, Chủ tịch UBND phường Điện An, người khiếu nại và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 2255/QĐ-UBND ngày 07/5/2014 của Chủ tịch UBND thị xã.

Nơi nhận:

- Như Điều 2;
- 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;
- Chi nhánh VP ĐKĐĐ ĐB;
- Ông Hà Văn Quảng, địa chỉ: Bình Ninh, Điện Nam Bắc;
- CV (Huệ);
- Lưu: VT, c.Thuan.

CHỦ TỊCH

Trần Úc