

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giải quyết khiếu nại của bà Trần Thị Minh Hậu.
Địa chỉ: Số 69 Phạm Thị Đào, phường Ghènh Ráng, thành phố Quy Nhơn.
(lần hai)

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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 ngày 11 tháng 11 năm 2011;

Xét đơn khiếu nại của bà Trần Thị Minh Hậu ở số 69 Phạm Thị Đào, phường Ghènh Ráng, thành phố Quy Nhơn.

Theo báo cáo của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 94/BC-STNMT ngày 26 tháng 5 năm 2023 về việc báo cáo kết quả kiểm tra, xác minh và Văn bản số 2027/STNMT-TTRA ngày 26 tháng 6 năm 2023 về việc báo cáo kết quả đối thoại đề xuất giải quyết khiếu nại của bà Trần Thị Minh Hậu, với các nội dung sau đây:

I. Nội dung khiếu nại:

Yêu cầu giải quyết cho bà được thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích 318,5m², loại đất trồng cây lâu năm tại thửa đất số 1665, tờ bản đồ số 9 thuộc khu phố Nhuận An, phường Hoài Hương, thị xã Hoài Nhơn sang mục đích sử dụng đất ở, để vợ chồng bà xây dựng nhà ở, ổn định cuộc sống.

II. Kết quả giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã Hoài Nhơn:

Ngày 27 tháng 02 năm 2023, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã Hoài Nhơn ban hành Quyết định số 2729/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại lần đầu đối với bà Trần Thị Minh Hậu ở số 69 Phạm Thị Đào, phường Ghènh Ráng, thành phố Quy Nhơn, với nội dung: “Theo quy định tại Văn bản số 922/UBND-KT ngày 20 tháng 02 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc nghiêm túc thực hiện các quy định về chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất ở: Chỉ thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất vườn, ao của hộ gia đình cá nhân trong cùng thửa đất có nhà ở hợp pháp sang đất ở cho hộ gia đình có hộ khẩu thường trú tại địa phương và thực sự có nhu cầu về chỗ ở (phải phù hợp với khu dân cư và có trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện được phê duyệt). Đối chiếu với quy định nêu trên, trường hợp của bà Trần Thị Minh Hậu xin chuyển mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm sang mục đích sử dụng đất ở tại thửa đất số 1665, tờ bản đồ số 9 tại phường Hoài Hương (Bản đồ VN-

2000) là không đủ điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất. Vì hiện trạng trên thửa đất không có nhà ở hợp pháp”.

III. Kết quả kiểm tra, xác minh:

Không đồng ý kết quả giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã Hoài Nhơn, bà Trần Thị Minh Hậu gửi đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh giao các cơ quan chức năng của tỉnh kiểm tra, xác minh và rà soát hồ sơ, kết quả như sau:

Theo xác nhận về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của Ủy ban nhân dân phường Hoài Hương và kết quả kiểm tra, rà soát hồ sơ đối với diện tích đất bà Trần Thị Minh Hậu khiếu nại yêu cầu chuyển mục đích sử dụng đất như sau:

Diện tích đất 318,5m² bà Trần Thị Minh Hậu khiếu nại, theo Sổ mục kê và Bản đồ địa chính ký duyệt năm 1997 thuộc một phần thửa đất số 148, tờ bản đồ số 7, diện tích 2.149m² (gồm: 200m² đất ở và 1.949m² đất vườn) tại xã Hoài Hương, huyện Hoài Nhơn (nay là phường Hoài Hương, thị xã Hoài Nhơn), ghi tên chủ sử dụng đất là hộ bà Nguyễn Thị Chiều (bà nội của bà Trần Thị Minh Hậu).

Hộ bà Nguyễn Thị Chiều là hộ trực tiếp sản xuất nông nghiệp được Nhà nước xét cân đối giao quyền sử dụng đất theo Nghị định 64/CP ngày 27 tháng 9 năm 1993 của Chính phủ và được Ủy ban nhân dân huyện Hoài Nhơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00243 QSDĐ/A11 ngày 03 tháng 4 năm 1997 và cấp lại ngày 27 tháng 02 năm 2002 sử dụng tổng diện tích 3.989m², trong đó có thửa đất số 148, tờ bản đồ số 7, diện tích 2.149m² nêu trên. Theo Bản đồ VN-2000, thửa đất số 148, tờ bản đồ số 7 được đo đạc chỉnh lý thành thửa đất số 571, diện tích 2.188,4m² (gồm: 200m² đất ở và 1.988,4m² đất trồng cây lâu năm).

Năm 2020, con cháu của bà Nguyễn Thị Chiều lập Văn bản thỏa thuận phân chia Di sản thừa kế về quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 148, tờ bản đồ số 7, diện tích 2.149m² tại phường Hoài Hương, thị xã Hoài Nhơn, được Văn phòng công chứng Hoài Nhơn chứng nhận ngày 09 tháng 3 năm 2020; đồng thời, lập thủ tục đăng ký biến động nhận di sản thừa kế được Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Hoài Nhơn xác nhận chỉnh lý biến động ngày 24 tháng 3 năm 2020 vào Giấy chứng nhận với nội dung: *Để thừa kế cho ông Trần Hải Tô, bà Trần Thị Bường, bà Trần Thị Kim Chung, ông Phạm Lý là người đại diện theo pháp luật cho cháu Phạm Trần Phước sinh năm 2002 và cháu Phạm Ngọc Hòa sinh năm 2009 (viết tắt là ông Trần Hải Tô và các đồng sử dụng).*

Ngày 03 tháng 7 năm 2020, ông Trần Hải Tô và các đồng sử dụng lập thủ tục đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận đối với thửa đất số 148, tờ bản đồ số 7 (Bản đồ năm 1997) thành thửa đất số 571, tờ bản đồ số 9 (Bản đồ VN-2000). Ngày 31 tháng 7 năm 2020, Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh (được Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường ủy quyền) ký cấp 05 Giấy chứng nhận quyền sử dụng

gsk

đất (số vào Sổ cấp GCN: CS04379, CS04380, CS04381, CS04382, CS04383) cho 05 cá nhân nêu trên đồng sử dụng tại thửa đất số 571, tờ bản đồ số 9.

Ngày 02 tháng 10 năm 2020, ông Trần Hải Tô và các đồng sử dụng có Đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm sang mục đích sử dụng đất ở với diện tích $300m^2$ tại thửa đất số 571, tờ bản đồ số 9, phường Hoài Hương, thị xã Hoài Nhơn. Ngày 18 tháng 12 năm 2020, Ủy ban nhân dân thị xã Hoài Nhơn ban hành Quyết định số 9761/QĐ-UBND cho phép ông Trần Hải Tô và các đồng sử dụng được chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang mục đích sử dụng đất ở với diện tích $150m^2$ tại thửa đất số 571, tờ bản đồ số 9 nêu trên. Ngày 19 tháng 01 năm 2021, Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Hoài Nhơn xác nhận chỉnh lý biến động với diện tích $350m^2$ đất ở (gồm $200m^2$ đất ở được cấp trước đây và $150m^2$ đất ở được chuyển mục đích).

Ngày 20 tháng 01 năm 2021, ông Trần Hải Tô và các đồng sử dụng lập hồ sơ đề nghị tách thửa đất số 571, tờ bản đồ số 9 nêu trên thành 04 thửa đất. Trên cơ sở kết quả thẩm tra hồ sơ và đề nghị tách thửa của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Hoài Nhơn, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh đã ký cấp các Giấy chứng nhận tách thửa đất số 571, tờ bản đồ số 9 diện tích $2.188,4m^2$ (gồm: $350m^2$ đất ở và $1838,4m^2$ đất trồng cây lâu năm) tại phường Hoài Hương, thị xã Hoài Nhơn thành 04 thửa đất cho ông Trần Hải Tô và các đồng sử dụng, bao gồm các thửa đất sau:

- Thửa đất số 1662, tờ bản đồ số 9, diện tích $1.098,2m^2$ (gồm $200m^2$ đất ở và $898,2m^2$ đất trồng cây lâu năm).
- Thửa đất số 1663, tờ bản đồ số 9, diện tích $390,5m^2$ (gồm: $70m^2$ đất ở và $320,5m^2$ đất trồng cây lâu năm).
- Thửa đất số 1664, tờ bản đồ số 9, diện tích $381,2m^2$ (gồm: $80m^2$ đất ở và $301,2m^2$ đất trồng cây lâu năm).
- Thửa đất số 1665, tờ bản đồ số 9, diện tích $318,5m^2$ đất trồng cây lâu năm (thửa đất bà Hậu khiếu nại).

Ngày 22 tháng 4 năm 2021, ông Trần Hải Tô và các đồng sử dụng lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng $318,5m^2$ đất đất trồng cây lâu năm của thửa đất số 1665, tờ bản đồ số 9 cho bà Phan Thị Lân (mẹ của bà Trần Thị Minh Hậu), được Ủy ban nhân dân phường Hoài Hương chứng thực. Đến ngày 11 tháng 6 năm 2021, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04806 cho bà Phan Thị Lân.

Ngày 18 tháng 6 năm 2021, bà Phan Thị Lân lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Minh Hậu (con gái bà Lân) đối với thửa đất số 1665, tờ bản đồ số 9 nêu trên và được Ủy ban nhân dân phường Hoài Hương

chứng thực ngày 18 tháng 6 năm 2021 và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Hoài Nhơn xác nhận chỉnh lý biến động vào Giấy chứng nhận ngày 05 tháng 7 năm 2021.

Sau đó, bà Trần Thị Minh Hậu có Đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang mục đích sử dụng đất ở tại thửa đất số 1665, tờ bản đồ số 9, phường Hoài Hương, thị xã Hoài Nhơn được Ủy ban nhân dân thị xã Hoài Nhơn trả lời tại Văn bản số 2451/UBND-TNMT ngày 01 tháng 12 năm 2022, theo đó: *Trường hợp bà Trần Thị Minh Hậu không đủ điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất vì hiện trạng trên thửa đất không có nhà ở hợp pháp.*

IV. Kết quả đối thoại:

Thừa ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường đã chủ trì, phối hợp với Thanh tra tỉnh, Ban Tiếp công dân tỉnh, Ủy ban nhân dân thị xã Hoài Nhơn và các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức đối thoại với bà Trần Thị Minh Hậu vào ngày 16 tháng 6 năm 2023, kết quả như sau:

- Tại buổi đối thoại đại diện các cơ quan tham dự thống nhất với kết quả kiểm tra, xác minh và đề xuất giải quyết khiếu nại đối với bà Trần Thị Minh Hậu, theo đó: *Thửa đất số 1665, tờ bản đồ số 9, diện tích 318,5m² là loại đất trồng cây lâu năm, không trong cùng thửa đất có nhà ở hợp pháp. Bà Trần Thị Minh Hậu hiện đang công tác và sinh sống chủ yếu tại thành phố Quy Nhơn, chỉ thỉnh thoảng về thị xã Hoài Nhơn, không thực sự có nhu cầu về chỗ ở tại khu phố Nhuận An, phường Hoài Hương, thị xã Hoài Nhơn. Căn cứ quy định tại Điều 69 nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thẩm định nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất và Văn bản số 922/UBND-KT ngày 20 tháng 02 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc nghiêm túc thực hiện các quy định về chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất ở thì trường hợp bà Trần Thị Minh Hậu không đủ điều kiện để chuyển mục đích sử dụng đất.*

- Bà Nguyễn Thị Dạ Thảo (được bà Trần Thị Minh Hậu ủy quyền): không thống nhất kết quả đối thoại.

V. Kết luận:

Qua xem xét nội dung đơn và kết quả kiểm tra, xác minh về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất, đối chiếu với các quy định của pháp luật, kết quả đối thoại, kết luận:

- Không công nhận toàn bộ nội dung khiếu nại của bà Trần Thị Minh Hậu, vì: Thửa đất số 1665, tờ bản đồ số 9, diện tích 318,5m² là loại đất trồng cây lâu năm, không trong cùng thửa đất có nhà ở hợp pháp; bà Trần Thị Minh Hậu hiện đang công tác và sinh sống chủ yếu tại thành phố Quy Nhơn, chỉ thỉnh thoảng về thị xã Hoài Nhơn, không thực sự có nhu cầu về chỗ ở tại khu phố Nhuận An, phường Hoài Hương, thị xã Hoài Nhơn. Căn cứ quy định tại Điều 69

ng nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thẩm định nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất và Văn bản số 922/UBND-KT ngày 20 tháng 02 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc nghiêm túc thực hiện các quy định về chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất ở thì trường hợp bà Trần Thị Minh Hậu không đủ điều kiện để chuyển mục đích sử dụng đất.

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã Hoài Nhơn ban hành Quyết định số 2729/QĐ-UBND ngày 27 tháng 02 năm 2023 về việc giải quyết khiếu nại lần đầu đối với bà Trần Thị Minh Hậu là đúng quy định.

Từ những nhận định và căn cứ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Công nhận và giữ nguyên nội dung Quyết định số 2729/QĐ-UBND ngày 27 tháng 02 năm 2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã Hoài Nhơn về việc giải quyết khiếu nại lần đầu đối với bà Trần Thị Minh Hậu ở số 69 Phạm Thị Đào, phường Ghènh Ráng, thành phố Quy Nhơn.

Điều 2. Giao Ủy ban nhân dân thị xã Hoài Nhơn tổ chức công bố và giao Quyết định này đến bà Trần Thị Minh Hậu trong thời hạn 07 ngày (kể từ ngày ban hành Quyết định) để thi hành.

Điều 3. Trong thời hạn Luật định, bà Trần Thị Minh Hậu không đồng ý với Quyết định này có quyền khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định theo quy định của pháp luật.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Chánh Thanh tra tỉnh, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã Hoài Nhơn, Thủ trưởng các đơn vị, cá nhân có liên quan và bà Trần Thị Minh Hậu chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Thanh tra Chính phủ;
- Văn phòng Chính phủ;
- Ban Tiếp công dân Trung ương;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Ủy ban MTTQ Việt Nam;
- CT và PCTTT Nguyễn Tuấn Thanh;
- Ban Nội chính Tỉnh ủy;
- Ban Pháp chế HĐND tỉnh;
- Các Sở: TP, XD, TC;
- UBND thị xã Hoài Nhơn (02 bản);
- Hội Nông dân, Hội Luật gia;
- CVP và PVP-TD;
- Ban TCD tỉnh;
- Lưu: VT, HSVV-TD. *gsk*

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Tuấn Thanh