

Số: 764 /UBND-TD
V/v nêu ý kiến về
yêu cầu khởi kiện của
ông Nguyễn Chí Tranh

Bình Định, ngày 30 tháng 01 năm 2024

Kính gửi: Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

Theo Thông báo số 03/2024/TBTL-HC ngày 05 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định về việc thụ lý vụ án hành chính sơ thẩm: “*Khiếu kiện các Quyết định hành chính và hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*” do ông Nguyễn Chí Tranh ở số 126 đường Nguyễn Huệ, khu phố Định An, thị trấn Vĩnh Thạnh, huyện Vĩnh Thạnh, tỉnh Bình Định khởi kiện.

Tôi tên Nguyễn Tuấn Thanh, chức vụ: Phó Chủ tịch Thường trực Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định (*địa chỉ: Số 01 đường Trần Phú, phường Trần Phú, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định*) là người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định tại Văn bản số 06/GUQ-UBND ngày 15 tháng 01 năm 2024, có ý kiến như sau:

I. Nội dung khởi kiện:

Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định hủy Quyết định số 4244/QĐ-UBND ngày 16 tháng 11 năm 2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định về việc giải quyết khiếu nại lần hai đối với ông Nguyễn Chí Tranh liên quan đến việc thu hồi 99.786,8m² đất tại thửa đất số 1075, tờ bản đồ địa chính số 02, xã Vĩnh Thịnh, huyện Vĩnh Thạnh.

II. Ý kiến của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định:

1. Về việc Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Thạnh cho ông Nguyễn Chí Tranh thuê đất, phê duyệt Quy hoạch và điều chỉnh Quy hoạch chi tiết mặt bằng tỷ lệ 1/500:

Năm 2012 và ngày 15 tháng 6 năm 2013, ông Nguyễn Chí Tranh có Đơn xin thuê diện tích đất 110.605m² thuộc Tiểu khu 211, tại thôn Vĩnh Trường, xã Vĩnh Thịnh, huyện Vĩnh Thạnh để xây dựng Khu Du lịch sinh thái nghỉ dưỡng suối Nước nóng Vĩnh Thịnh.

Ngày 14 tháng 01 năm 2014, Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Thạnh có Văn bản số 20/UBND-VP về việc giới thiệu địa điểm để ông Nguyễn Chí Tranh chuẩn bị đầu tư xây dựng Khu Du lịch nghỉ dưỡng suối Nước nóng Vĩnh Thạnh, với tổng diện tích 110.605m², gồm 78 thửa đất, tờ bản đồ số 02, xã Vĩnh Thịnh, huyện Vĩnh Thạnh; ông Nguyễn Chí Tranh phải lập dự án đầu tư, quy hoạch chi tiết tổng thể mặt bằng công trình, hồ sơ môi trường và hồ sơ thuê đất theo đúng quy định của pháp luật. Thời hạn giới thiệu địa điểm là 12 tháng kể từ ngày ký.

Ngày 13 tháng 6 năm 2014, Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Thạnh ban hành Quyết định số 1045/QĐ-UBND phê duyệt Quy hoạch chi tiết mặt bằng tỷ lệ 1/500 Dự án xây dựng Khu Du lịch nghỉ dưỡng suối Nước nóng Vĩnh Thạnh;

chủ đầu tư: Ông Nguyễn Chí Tranh; vị trí khu đất: Thôn Vĩnh Trường, xã Vĩnh Thịnh, huyện Vĩnh Thạnh, với tổng diện tích $110.605m^2$; mục đích sử dụng đất: Xây dựng dự án (diện tích $84.974m^2$); cây Xanh và đường nội bộ: $25.631m^2$; gồm 21 hạng mục công trình.

Ngày 10 tháng 12 năm 2014, ông Nguyễn Chí Tranh có Đơn xin thuê diện tích $104.173m^2$ (giảm $6.432m^2$ đất, so với diện tích ông Tranh xin thuê đất ban đầu là $110.605m^2$).

Ngày 02 tháng 02 năm 2015, Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Thạnh ban hành Quyết định số 53/QĐ-UBND về việc cho ông Nguyễn Chí Tranh (thường trú tại thôn ĐakTra, xã Vĩnh Kim, huyện Vĩnh Thạnh) thuê $104.173m^2$ đất, tại 67 thửa đất, thuộc tờ bản đồ địa chính số 02 xã Vĩnh Thịnh để sử dụng vào mục đích xây dựng Khu Du lịch nghỉ dưỡng suối nước Nóng Vĩnh Thạnh tại thôn Vĩnh Trường, xã Vĩnh Thịnh, huyện Vĩnh Thạnh; thời hạn cho thuê đất 50 năm, kể từ ngày ký Quyết định; hình thức thuê đất: Trả tiền thuê đất hàng năm.

Ngày 25 tháng 3 năm 2015, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Vĩnh Thạnh (Bên cho thuê đất) ký Hợp đồng thuê đất số 01/HĐ-TNMT với ông Nguyễn Chí Tranh (Bên thuê đất) thuê diện tích $104.173m^2$ đất để xây dựng Khu Du lịch nghỉ dưỡng suối Nước nóng Vĩnh Thạnh; thời gian cho thuê 50 năm (kể từ ngày 02 tháng 02 năm 2015 đến ngày 02 tháng 02 năm 2065). Đơn giá thuê đất là 352 đồng/ m^2 /năm, thời gian ổn định đơn giá thuê đất: Kể từ ngày 02 tháng 02 năm 2015 đến ngày 31/tháng 01 năm 2020 (theo Thông báo số 71/TB-CCT ngày 17 tháng 3 năm 2015 của Chi cục Thuế huyện Vĩnh Thạnh).

Ngày 20 tháng 5 năm 2015, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Vĩnh Thạnh phối hợp với Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Thịnh tiến hành lập Biên bản giao 67 thửa đất trên thực địa cho ông Nguyễn Chí Tranh thuê.

Ngày 03 tháng 6 năm 2015, Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Thạnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00557 cho ông Nguyễn Chí Tranh đối với thửa đất số 1075, tờ bản đồ số 02, diện tích $104.173m^2$ tại thôn Vĩnh Trường, xã Vĩnh Thịnh, huyện Vĩnh Thạnh; mục đích sử dụng: Xây dựng Khu Du lịch nghỉ dưỡng suối Nước nóng; thời hạn sử dụng đến ngày 02 tháng 02 năm 2065; nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

Ngày 30 tháng 10 năm 2018, Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Thạnh ban hành Quyết định số 1829/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án xây dựng Khu Du lịch nghỉ dưỡng suối Nước nóng Vĩnh Thạnh; mục đích sử dụng đất: $110.605m^2$ (trong đó: Xây dựng dự án là $84.974m^2$ và trồng cây xanh, đường nội bộ là $25.631m^2$), 29 hạng mục công trình (Quyết định này thay thế Quyết định số 1045/QĐ-UBND ngày 13 tháng 6 năm 2014 của Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Thạnh).

Ngày 18 tháng 3 năm 2019, Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Thạnh ban hành Quyết định số 247/QĐ-UBND phê duyệt điều chỉnh một phần nội dung tại Quyết định số 1829/QĐ-UBND ngày 30 tháng 10 năm 2018 của Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Thạnh; điều chỉnh diện tích và mục đích sử dụng đất: *Từ diện tích 110.605m² thành 104.173m²; giảm 04 hạng mục công trình (còn 25 hạng mục). Lý do điều chỉnh: Diện tích đất và một số hạng mục công trình cho phù hợp với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.*

Ngày 18 tháng 6 năm 2020, Chi cục Thuế khu vực Tây Sơn - Vĩnh Thạnh có Thông báo số 2513/TB-CCT cho ông Nguyễn Chí Tranh về đơn giá thuê đất là 500 đồng/m²/năm. Thời gian ổn định đơn giá thuê đất: *Kể từ ngày 03 tháng 02 năm 2020 đến ngày 31 tháng 01 năm 2025 được áp dụng cho kỳ tính thuế từ tháng 02 năm 2020 đến tháng 01 năm 2025 (Thông báo này thay thế Thông báo số 520/TB-CCT ngày 19 tháng 02 năm 2020).*

Ngày 31 tháng 7 năm 2020, ông Nguyễn Chí Tranh có Đơn xin trả lại một phần diện tích đất thuê 4.386,2m², đây là đất Suối người dân đang đi lại và ông Tranh không có nhu cầu sử dụng.

Ngày 17 tháng 9 năm 2020, Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Thạnh ban hành Quyết định số 1818/QĐ-UBND thu hồi 4.386,2m² đất suối, thuộc thửa đất số 1075, tờ bản đồ số 02 xã Vĩnh Thịnh đã được Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Thạnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00557 ngày 03 tháng 6 năm 2015; lý do thu hồi: *Người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất cho Nhà nước.*

Ngày 18 tháng 9 năm 2020, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Vĩnh Thạnh (*Bên cho thuê đất*) ký Phụ lục Hợp đồng số 01/PLHĐ cho ông Nguyễn Chí Tranh (*Bên thuê đất*) thuê diện tích đất 99.786,8m²; giá tiền thuê đất là 500 đồng/m²/năm.

Ngày 21 tháng 10 năm 2020, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Vĩnh Thạnh đã chỉnh lý biên động diện tích đất cho ông Nguyễn Chí Tranh thuê trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00557 do Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Thạnh cấp ngày 03 tháng 6 năm 2015: *Từ diện tích 104.173m² thành diện tích 99.786,8m².*

Ngày 07 tháng 12 năm 2020, Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Thạnh ban hành Quyết định số 2260/QĐ-UBND phê duyệt điều chỉnh một phần nội dung tại Quyết định số 247/QĐ-UBND ngày 18 tháng 3 năm 2019 của Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Thạnh: *Điều chỉnh hạng mục cây xanh, giao thông, mặt nước: Diện tích còn lại 70.411,8m² (giảm diện tích 4.386,2m² đất Suối đã thu hồi); Mục đích sử dụng đất: Điều chỉnh diện tích từ 104.173m² thành 99.786,8m². Lý do điều chỉnh: cho phù hợp với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Thạnh đã thu hồi tại Quyết định số 1818/QĐ-UBND ngày 17 tháng 9 năm 2020 (Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và các nội dung khác không điều chỉnh tại Quyết định này vẫn giữ nguyên theo Quyết định số 1829/QĐ-UBND ngày 30 tháng 10 năm 2018 và Quyết định số 247/QĐ-UBND ngày 18 tháng 3 năm 2019 của Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Thạnh).*

2. Về kết quả thanh tra việc giao đất, lấn chiếm đất rừng và xây dựng trái phép trên địa bàn huyện Vĩnh Thạnh:

Thực hiện Văn bản số 4411/UBND-KT ngày 04 tháng 8 năm 2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh về việc giao Thanh tra tỉnh chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan thanh tra việc giao đất, lấn chiếm đất rừng, phá rừng và xây dựng trái phép trên địa bàn huyện Vĩnh Thạnh.

Ngày 11 tháng 11 năm 2022, Chánh Thanh tra tỉnh ban hành Kết luận thanh tra số 915/KL-TTT về việc giao đất, lấn chiếm đất rừng, phá rừng và xây dựng trái phép trên địa bàn huyện Vĩnh Thạnh. Theo đó, việc cho thuê đất tại các dự án trên địa bàn huyện Vĩnh Thạnh có nhiều sai phạm, trong đó có Dự án Khu Du lịch nghỉ dưỡng suối Nước nóng Vĩnh Thạnh: Việc Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Thạnh cho ông Nguyễn Chí Tranh thuê đất với diện tích 10,417 ha khi chưa có Văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân tỉnh là không đúng quy định tại khoản 2 Điều 59 Luật Đất đai năm 2013 (*quy định diện tích cho thuê từ 0,5 ha trở lên, phải có Văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trước khi quyết định*) và kiến nghị Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh: *Yêu cầu Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Thạnh thu hồi diện tích đất này để quản lý, sử dụng; đồng thời, thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00557 cấp ngày 03 tháng 6 năm 2015 do liên quan đến diện tích đất cho ông Nguyễn Chí Tranh thuê không đúng thẩm quyền nêu trên theo đúng quy định của pháp luật.*

Ngày 05 tháng 12 năm 2022, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định số 4060/QĐ-UBND về việc xử lý kết quả thanh tra việc giao đất, lấn chiếm đất rừng, phá rừng và xây dựng trái phép trên địa bàn huyện Vĩnh Thạnh, theo đó: *Thống nhất nội dung Kết luận thanh tra số 915/KL-TTT ngày 11 tháng 11 năm 2022 của Chánh Thanh tra tỉnh nêu trên.*

3. Về thu hồi đất, thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến việc cho thuê đất không đúng thẩm quyền và bồi thường giá trị tài sản cho ông Nguyễn Chí Tranh:

a. Về thu hồi đất và thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Ngày 14 tháng 3 năm 2023, Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Thạnh ban hành Quyết định số 268/QĐ-UBND về việc thu hồi 99.786,8m² đất tại thửa đất số 1075, tờ bản đồ địa chính số 02, xã Vĩnh Thịnh do Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Thạnh cho ông Nguyễn Chí Tranh thuê để xây dựng Khu Du lịch nghỉ dưỡng suối Nước nóng Vĩnh Thạnh tại Quyết định số 53/QĐ-UBND ngày 02 tháng 02 năm 2015 và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00557 ngày 03 tháng 6 năm 2015; nguồn gốc sử dụng đất: *Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm. Lý do thu hồi: Đất cho thuê không đúng thẩm quyền theo Kết luận số 915/KL-TTT ngày 11 tháng 11 năm 2022 của Chánh Thanh tra tỉnh.*

Ngày 27 tháng 3 năm 2023, Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Thạnh ban hành Quyết định số 334/QĐ-UBND về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số CH00557 ngày 03 tháng 6 năm 2015 đã cấp cho ông Nguyễn Chí Tranh, thường trú tại khu phố Định An, thị trấn Vĩnh Thạnh, huyện Vĩnh Thạnh, tỉnh Bình Định. Lý do thu hồi: *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp không đúng quy định của pháp luật về đất đai theo Kết luận thanh tra số 915/KL-TTT ngày 11 tháng 11 năm 2022 của Chánh Thanh tra tỉnh.*

Hiện nay, ông Nguyễn Chí Tranh chưa nộp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00557 nêu trên cho Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh huyện Vĩnh Thạnh để cập nhật chính lý Hồ sơ địa chính và quản lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

b. Về bồi thường giá trị tài sản trên đất cho ông Nguyễn Chí Tranh đã đầu tư trên đất thuê:

Ngày 24 tháng 4 năm 2023, Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Thạnh ban hành Quyết định số 813/QĐ-UBND thành lập Hội đồng và Tổ giúp việc xác định giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất đã tạo lập hợp pháp để hoàn trả cho chủ sở hữu theo quy định của pháp luật (*theo Quyết định số 268/QĐ-UBND ngày 14 tháng 3 năm 2023 của Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Thạnh*). Hiện nay, Hội đồng và Tổ giúp việc đang tiến hành việc xác định giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất đã tạo lập hợp pháp (*nếu có*) trên diện tích đất 99.786,8m² đã cho ông Nguyễn Chí Tranh thuê.

4. Kết quả giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Thạnh đối với khiếu nại của ông Nguyễn Chí Tranh:

Ngày 03 tháng 4 năm 2023, ông Nguyễn Chí Tranh có Đơn khiếu nại Quyết định số 268/QĐ-UBND ngày 14 tháng 3 năm 2023 của Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Thạnh về việc thu hồi 99.786,8m² đất tại thửa đất số 1075, tờ bản đồ địa chính số 02, xã Vĩnh Thịnh do cho thuê đất không đúng thẩm quyền và Quyết định số 334/QĐ-UBND ngày 27 tháng 3 năm 2023 của Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Thạnh về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông; vì cho rằng, việc thu hồi nêu trên là phiến diện, không đúng thực tế và trái pháp luật, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông và yêu cầu thu hồi lại 02 Quyết định nêu trên.

Ngày 16 tháng 5 năm 2023, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Thạnh ban hành Quyết định số 957/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại lần đầu đối với ông Nguyễn Chí Tranh, với nội dung: *Không công nhận nội dung đơn khiếu nại ngày 03 tháng 4 năm 2023 của ông Nguyễn Chí Tranh. Công nhận và giữ nguyên nội dung Quyết định số 268/QĐ-UBND ngày 14 tháng 3 năm 2023 của Ủy ban nhân dân huyện về việc thu hồi 99.786,8m² đất tại thửa đất số 1075, tờ bản đồ địa chính số 02, xã Vĩnh Thịnh do cho thuê đất không đúng thẩm quyền và Quyết định số 334/QĐ-UBND ngày 27 tháng 3 năm 2023 của Ủy ban nhân dân huyện về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Chí Tranh, thường trú tại khu phố Định An, thị trấn Vĩnh Thạnh, huyện Vĩnh Thạnh, tỉnh Bình Định. Giao Hội đồng và Tổ giúp việc theo Quyết định số 813/QĐ-UBND ngày 24 tháng 4 năm 2023 của Ủy ban nhân dân huyện tập*

trung kiểm tra, xác định giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất đã tạo lập hợp pháp để có cơ sở bồi thường cho ông Nguyễn Chí Tranh theo quy định.

III. Kết quả giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định đối với khiếu nại của Nguyễn Chí Tranh:

Không đồng ý với việc giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Thạnh; ông Nguyễn Chí Tranh gửi đơn khiếu nại đề ngày 09 tháng 6 năm 2023 đến Ủy ban nhân dân tỉnh. Trên cơ sở kết quả kiểm tra, rà soát toàn bộ hồ sơ vụ việc, kết quả đối thoại và đề xuất của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Báo cáo số 196/BC-STNMT ngày 06 tháng 10 năm 2023, Văn bản số 3622/STNMT-TTRA ngày 23 tháng 10 năm 2023; Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định số 4244/QĐ-UBND ngày 16 tháng 11 năm 2023 về việc giải quyết khiếu nại lần hai đối với ông Nguyễn Chí Tranh, với nội dung:

- Không công nhận việc ông Nguyễn Chí Tranh khiếu nại Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Thạnh ban hành Quyết định số 268/QĐ-UBND ngày 14 tháng 3 năm 2023 về việc thu hồi 99.786,8m² đất, tại thửa đất số 1075, tờ bản đồ địa chính số 02, xã Vĩnh Thịnh, do Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Thạnh cho ông thuê để xây dựng Khu Du lịch nghỉ dưỡng suối Nước nóng Vĩnh Thạnh (theo Quyết định số 53/QĐ-UBND ngày 02 tháng 02 năm 2025) và Quyết định số 334/QĐ-UBND ngày 27 tháng 3 năm 2023 về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00557 ngày 03 tháng 6 năm 2015 là không đúng thực tế và trái pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của gia đình ông, yêu cầu thu hồi lại 03 Quyết định nêu trên.

- Công nhận và giữ nguyên nội dung Quyết định số 957/QĐ-UBND ngày 16 tháng 5 năm 2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Thạnh về việc giải quyết khiếu nại lần đầu đối với ông Nguyễn Chí Tranh ở khu phố Định An, thị trấn Vĩnh Thạnh, huyện Vĩnh Thạnh.

* Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định khẳng định: Quyết định số 3592/QĐ-UBND ngày 03 tháng 11 năm 2022 về việc giải quyết khiếu nại lần hai đối với ông Nguyễn Chí Tranh ở khu phố Định An, thị trấn Vĩnh Thạnh, huyện Vĩnh Thạnh, tỉnh Bình Định là đúng quy định của pháp luật. Việc ông Nguyễn Chí Tranh khởi kiện yêu cầu hủy Quyết định số 3592/QĐ-UBND ngày 03 tháng 11 năm 2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh là không có cơ sở. 

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT và PCTTT Nguyễn Tuấn Thanh;
- Viện KSND tỉnh;
- Thanh tra tỉnh;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- CVP và PVP-TD;
- Ban Tiếp công dân tỉnh;
- Lưu: VT, HSVV-TD. 

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Tuấn Thanh