

Số: /QĐ-UBND

Bình Định, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

V/v giải quyết khiếu nại của ông Phan Thanh Trung

(Địa chỉ: Khu phố Ca Công Nam, phường Hoài Hương, thị xã Hoài 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 ông Phan Thanh Trung ở khu phố Ca Công Nam, phường Hoài Hương, thị xã Hoài Nhơn;

Theo báo cáo kết quả kiểm tra, xác minh và đề xuất của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Văn bản số 041/BC-SNNMT ngày 13/3/2025 và Văn bản số 0882/SNNMT-TTr ngày 28/3/2025.

I. Nội dung khiếu nại.

Khiếu nại yêu cầu cho chuyển mục đích sử dụng đất đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ số 109, diện tích 367m² (Theo Bản đồ VN-2000) tại phường Bồng Sơn, thị xã Hoài Nhơn từ đất trồng cây lâu năm sang sử dụng vào mục đích đất ở.

II. Kết quả giải quyết của UBND thị xã Hoài Nhơn.

Ngày 25/12/2024, Chủ tịch UBND thị xã Hoài Nhơn ban hành Quyết định số 20523/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại (lần đầu) đối với ông Phan Thanh Trung ở Khu phố Ca Công Nam, phường Hoài Hương, thị xã Hoài Nhơn với nội dung: Không công nhận toàn bộ nội dung đơn của ông Phan Thanh Trung, vì: “Căn cứ Văn bản số 5674/UBND-KT ngày 30/9/2022 của UBND tỉnh Bình Định về việc triển khai một số giải pháp thúc đẩy thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững có nội dung: Tăng cường kiểm tra, thanh tra; xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm pháp luật về xây dựng theo thẩm quyền; có biện pháp quản lý, ngăn chặn việc chia tách, “phân lô, bán nền” tại các khu vực chưa được phép đầu tư, thiếu hệ thống hạ tầng, đặc biệt không xử lý hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp (không cùng thửa đất ở) sang đất ở của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn. Do đó, việc ông Phan Thanh Trung xin chuyển mục đích tại thửa đất số 12, tờ bản đồ số 109 (bản đồ VN-2000), phường Bồng Sơn, là không có cơ sở xem xét giải quyết”.

Không đồng ý kết quả giải quyết của UBND thị xã Hoài Nhơn, ông Phan Thanh Trung có đơn khiếu nại đến UBND tỉnh, Chủ tịch UBND tỉnh giao Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) kiểm tra, rà soát cụ thể như sau:

III. Kết quả kiểm tra, xác minh:

1. Nguồn gốc và quá trình sử dụng đất.

Theo xác nhận của UBND phường Bồng Sơn về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của ông Phan Thanh Trung đang khiếu nại như sau: Thửa đất ông Phan Thanh Trung đang khiếu nại, theo Bản đồ và sổ mục kê ruộng đất năm 1982: thuộc thửa đất số 309E, tờ bản đồ số 08, diện tích 640m², loại đất màu, ghi tên chủ sử dụng ruộng đất: bà Nguyễn Thị Tâm. Theo Bản đồ 1997 là thửa đất số 492, tờ bản đồ số 25, diện tích 520m², loại đất màu do UBND phường Bồng Sơn quản lý. Theo Bản đồ VN-2000, thửa đất trên được chỉnh lý thành thửa đất số 12, tờ bản đồ số 109, diện tích 367,0m², loại đất trồng cây lâu năm.

Năm 2022, ông Cao Vi Hùng lập thủ tục khai nhận di sản là quyền sử dụng thửa đất số 12, tờ bản đồ số 109 (*Bản đồ VN-2000*), phường Bồng Sơn, diện tích 367,0m² đất trồng cây lâu năm, nguồn gốc do mẹ để lại (*mẹ là bà Nguyễn Thị Tâm được tạm giao quản lý sử dụng theo Bản án sơ thẩm số 227/2009/DSST ngày 25/6/2009 của Tòa án nhân dân huyện Hoài Nhơn và Bản án phúc thẩm số 248/2009/DSPT ngày 14/12/2009 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định*), được Văn phòng công chứng Hoài Nhơn chứng nhận ngày 15/7/2022. Ngày 17/7/2023, UBND huyện Hoài Nhơn (*nay là UBND thị xã Hoài Nhơn*) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH07245 cho ông Cao Vi Hùng tại thửa đất số 12, tờ bản đồ số 109, diện tích 367,0m² đất trồng cây lâu năm.

Ngày 24/8/2023, ông Cao Vi Hùng lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 12 nêu trên cho ông Phan Thanh Trung, được Văn phòng công chứng Hoài Nhơn chứng nhận và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07382 ngày 11/9/2023 cho ông Phan Thanh Trung tại thửa đất số 12, tờ bản đồ số 109 (*bản đồ VN-2000*), phường Bồng Sơn, diện tích 367,0m² đất trồng cây lâu năm. Hiện trạng trên đất trồng dừa, mít, cau.

Hiện nay, hộ ông Phan Thanh Trung đã có đất và nhà ở tại thửa đất số 92, tờ bản đồ số 25 (*bản đồ VN-2000*) tại phường Hoài Hương, diện tích 180,14m² (*gồm: 130,7m² đất ở, 49,44m² đất trồng cây lâu năm*), đã được UBND huyện Hoài Nhơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00177 ngày 26/4/2010; Số nhân khẩu thực tế sống tại thửa đất số 92 này là 12 nhân khẩu.

2. Về Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hàng năm tại khu vực có thửa đất của ông Phan Thanh Trung yêu cầu chuyển mục đích.

+ *Về quy hoạch chung*: Theo Đồ án Quy hoạch chung xây dựng đô thị Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định đến năm 2035 được UBND tỉnh phê duyệt tại các Quyết định số 2185/QĐ-UBND ngày 27/6/2019, Quyết định số 3512/QĐ-UBND ngày 24/8/2021, Quyết định số 2841/QĐ-UBND ngày 31/8/2022 và Quyết định số 3438/QĐ-UBND ngày 18/9/2023, vị trí thửa đất số 12, tờ bản đồ số 109 (*bản đồ VN- 2000*) thuộc khu dân cư hiện trạng.

+ Về quy hoạch phân khu: Theo Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực đô thị Bồng Sơn – Hoài Nhơn được UBND thị xã Hoài Nhơn phê duyệt tại các Quyết định số 18540/QĐ-UBND ngày 29/12/2021 và Quyết định số 8000/QĐ-UBND ngày 05/6/2024, vị trí thửa đất số 12, tờ bản đồ số 109 (bản đồ VN- 2000) thuộc khu dân cư hiện trạng.

+ Về quy hoạch sử dụng đất: Theo Quyết định số 13/QĐ-UBND ngày 04/01/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất thị xã Hoài Nhơn thời kỳ 2021-2030, thửa đất số 12 nêu trên thể hiện đất ở hiện trạng.

+ Về kế hoạch sử dụng đất: Thửa đất số 12, tờ bản đồ số 109 (bản đồ VN2000) phường Bồng Sơn đã được đăng ký nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở năm 2024 trên địa bàn phường Bồng Sơn tại Báo cáo số 12/BC-UBND ngày 17/01/2024 của UBND phường Bồng Sơn (*được UBND tỉnh phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2024 tại Quyết định 720/QĐ-UBND ngày 05/3/2024*).

IV. Kết quả đối thoại:

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Chủ tịch UBND tỉnh tại Văn bản số 2107/UBND-TD ngày 18/3/2025, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã chủ trì, phối hợp với Thanh tra tỉnh, UBND thị xã Hoài Nhơn và các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức đối thoại với ông Phan Thanh Trung vào ngày 27/3/2025, kết quả như sau:

- *Tại buổi đối thoại đại diện các cơ quan, đơn vị tham dự thống nhất với kết quả kiểm tra, xác minh và đề xuất giải quyết khiếu nại của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Văn bản số 041/BC-SNNMT ngày 13/3/2025, theo đó: Không công nhận toàn bộ nội dung khiếu nại của ông Phan Thanh Trung, vì UBND thị xã Hoài Nhơn ban hành Quyết định số 20523/QĐ-UBND ngày 25/12/2024 về việc giải quyết khiếu nại lần đầu của ông Phan Thanh Trung là đúng quy định của pháp luật.*

- Ông Phan Thanh Trung không đồng ý 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, quá trình giải quyết của các cơ quan có chức năng, đối chiếu với các quy định của pháp luật và kết quả đối thoại, kết luận:

- Việc ông Phan Thanh Trung khiếu nại yêu cầu cho chuyển mục đích sử dụng đất đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ số 109, diện tích 367m² (*Theo Bản đồ VN-2000*) tại phường Bồng Sơn, thị xã Hoài Nhơn từ đất trồng cây lâu năm sang sử dụng vào mục đích đất ở là không có cơ sở để xem xét giải quyết, vì: Việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp lên đất ở (*đất phi nông nghiệp*) phải được sự cho phép của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (*theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 121 Luật Đất đai năm 2024*). Tuy nhiên để thực hiện việc này, UBND cấp huyện căn cứ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hàng năm để lập quy hoạch chi tiết các khu đất nông nghiệp xen kẹt các khu dân cư hiện hữu để trình UBND tỉnh phê duyệt, căn cứ Quyết định của UBND cấp tỉnh, UBND cấp

huyện xem xét xét giao, đấu giá đất ở cho cá nhân theo quy định. Người có đất thu hồi sẽ được bồi thường bằng đất ở nếu có nhu cầu (*theo quy định tại khoản 6 Điều 111 Luật Đất đai 2024*), tránh trường hợp cho phép chuyển mục đích sử dụng đất riêng lẻ, không theo quy hoạch, trừ trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất trong cùng thửa đất có nhà ở.

- UBND thị xã Hoài Nhơn ban hành Quyết định số 20523/QĐ-UBND ngày 25/12/2024 về việc giải quyết khiếu nại (lần đầu) đối với ông ông Phan Thanh Trung ở khu phố Ca Công Nam, phường Hoài Hương, thị xã Hoài Nhơn là đúng quy định của pháp luật.

Từ những nhận định và căn cứ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Công nhận và giữ nguyên nội dung Quyết định số 20523/QĐ-UBND ngày 25/12/2024 của Chủ tịch UBND thị xã Hoài Nhơn về việc giải quyết khiếu nại (lần đầu) đối với ông ông Phan Thanh Trung ở khu phố Ca Công Nam, phường Hoài Hương, thị xã Hoài Nhơn.

Điều 2. UBND thị xã Hoài Nhơn tổ chức công bố và giao Quyết định này đến ông Phan Thanh Trung trong thời hạn 07 ngày (*kể từ ngày ban hành Quyết định*) để thi hành.

Điều 3. Trong thời hạn Luật định, ông Phan Thanh Trung 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 UBND tỉnh, Chánh Thanh tra tỉnh, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường, Chủ tịch UBND thị xã Hoài Nhơn, Thủ trưởng các đơn vị, cá nhân có liên quan và ông Phan Thanh Trung 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 Nông nghiệp và Môi trường;
- Ban Nội chính Tỉnh ủy;
- Chủ tịch và các PCT. UBND tỉnh;
- Các Sở: TP, XD, TC;
- UBND thị xã Hoài Nhơn (02 bản để tổng đạt);
- CVP. UBND tỉnh;
- Hội Luật gia tỉnh;
- Ban TCD tỉnh;
- Lưu: VT, HSVV-TD, V.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Tuấn Thanh