

Số: /QĐ-UBND

TP. Lạng Sơn, ngày tháng năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giải quyết khiếu nại của ông Hà Văn Cựt (Hà Công SLáo),
trú tại thôn Đồi Chè, xã Hoàng Đồng, thành phố Lạng Sơn
(Lần đầu)

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ LẠNG SƠN

*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 22/11/2019;*

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 nội dung khiếu nại của ông Hà Văn Cựt (Hà Công SLáo) trú tại thôn Đồi
Chè, xã Hoàng Đồng, thành phố Lạng Sơn;*

*Xét báo cáo của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố tại Báo cáo số
147/BC-TNMT ngày 15 tháng 11 năm 2021 về kết quả xác minh nội dung đơn khiếu
nại của ông Hà Văn Cựt (Hà Công SLáo) với các nội dung sau đây:*

I. Nội dung khiếu nại

Ông Hà Văn Cựt (Hà Công SLáo) có hộ khẩu thường trú tại thôn Đồi Chè,
xã Hoàng Đồng, thành phố Lạng Sơn có đơn khiếu nại đề ngày 15/4/2021 với nội
dung "Khiếu nại việc UBND thành phố Lạng Sơn cấp giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất cho ông Lã Mạnh Hùng, đối với thửa đất số 271, diện tích đất là
782,0m², tờ bản đồ địa chính số 44 xã Hoàng Đồng, số vào sổ cấp Giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất số H-04714 ngày 10/10/2007 là cấp sai quy định"

Phòng Tài nguyên và Môi trường đã mời ông Hà Văn Cựt lên làm rõ nội dung
đơn khiếu nại của ông. Kết quả buổi làm việc ông Hà Văn Cựt có ý kiến khiếu nại
việc cấp giấy CNQSD đất cho ông Lã Mạnh Hùng với lý do:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp không đúng nguồn gốc: Ông Hà
Văn Cựt cho rằng nguồn gốc khu đất này là đất ông cha để lại cho bà Lã Quay Dầu
(mẹ ông Cựt) sử dụng từ năm 1958, đến năm 1970 - 1971, hợp tác xã trao đổi lấy
đất vườn của bà Dầu để làm trường học và chuồng trâu hợp tác xã. Năm 1979,
chuồng trâu bị phá hỏng còn lại 4 gian, lúc này ông Lã Nghiệp Mào đang là đội
phó HTX quản lý tài sản của HTX tự ý phá 4 gian chuồng trâu đi để làm vườn, sau
đó chia đất này cho em trai Lã Nghiệp Thào. Năm 1982, bà Dầu đã đòi lại đất
nhưng ông Mào không trả nên xảy ra tranh chấp. Bà Dầu đã đề nghị HTX giải
quyết, HTX hòa giải và có ý kiến bà Dầu không được lấy lại chỗ vườn này nữa vì
bà Dầu đã được đổi bằng ruộng Nà Chanh. Từ đó gia đình ông Thào tiếp tục sử

dụng khu vườn. Năm 1990, tan HTX, gia đình bà Dầu phải trả lại ruộng Nà Chanh cho ông Hoàng Văn Kiềm nên lại đòi khu vườn Kéo Thó ông Mào đang sử dụng. Việc ông Lã Văn Hùng kê khai cấp GCN đất có nguồn gốc là các chủ (Lã Nghiệp Mào, Lã Nghiệp Thảo) chia cho là không đúng.

- Các giấy tờ của gia đình ông Lã Mạnh Hùng (bản di chúc, giấy phân quân) trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận là không đúng thực tế do trong bản di chúc là chia cho các con khu ruộng, trong khi thửa đất trên là vườn Kéo Thó.

- Cấp Giấy CNQSD đất khi thửa đất đang có tranh chấp với gia đình bà Lã Quay Dầu (mẹ ông Hà Văn Cựt).

- Các chữ ký trong biên bản xác định ranh giới mốc giới không phải là các chữ ký của các chủ sử dụng đất liền kề (ông Hoàng Văn Đò, ông Nguyễn Ngọc Thắm).

II. Kết quả xác minh nội dung khiếu nại

1. Về việc cấp giấy CNQSD đất cho ông Lã Mạnh Hùng:

Năm 2005 khi ông Lã Mạnh Hùng kê khai cấp giấy CNQSD đất, thời điểm này việc cấp giấy CNQSD đất thực hiện theo Luật Đất đai 2003; Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai; Thông tư số 01/2005/TT-BTNMT ngày 13/4/2005 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về hướng dẫn một số điều của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai và Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai, cụ thể:

Tại Điều 123 Luật Đất đai 2003 quy định Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất:

"1. Việc nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Người xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nộp hồ sơ tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất; trường hợp hộ gia đình, cá nhân tại nông thôn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì nộp hồ sơ tại Ủy ban nhân dân xã nơi có đất để chuyển cho văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất;

b) Hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật này (nếu có), văn bản uỷ quyền xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nếu có)."

Trong thành phần hồ sơ cấp giấy CNQSD đất cho ông Lã Mạnh Hùng gồm 06 loại văn bản thể hiện đã đảm bảo trình tự theo quy định, cụ thể:

- Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 08/6/2005 đối với thửa 271, bản đồ 44, diện tích 782m² đất vườn, UBND xã Hoàng Đồng xác nhận ngày 20/10/2005. UBND xã Hoàng Đồng xác nhận:

+ Về hiện trạng sử dụng đúng mục đích.

+ Về nguồn gốc sử dụng đất: Các chủ chia cho.

- + Về tình trạng tranh chấp: Sử dụng ổn định ranh giới mốc giới.
- + Về quy hoạch sử dụng đất: Phù hợp với quy hoạch của Nhà nước.

Ngày 15/7/2006 cơ quan Địa chính xác nhận về mức độ đầy đủ của hồ sơ: Đầy đủ; Về sự chính xác các nội dung hồ sơ: Theo quy định; Đủ điều kiện cấp GCNQSD đất đối với thửa 271.

- Thông báo về việc công khai hồ sơ đăng ký đất ngày 20/2/2006; Danh sách niêm yết các thửa đất đủ điều kiện tại trụ sở UBND xã Hoàng Đồng từ ngày 20/02/2006 đến ngày 06/3/2006.

- Biên bản về việc kết thúc công khai hồ sơ xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 06/3/2006, **trong đó thể hiện trong thời gian niêm yết không có đơn thư khiếu nại.**

- Tờ trình số 12/TTr-UBND ngày 09/3/2006 của UBND xã Hoàng Đồng về việc cấp GCN QSD đất nông nghiệp cho các hộ gia đình cá nhân sử dụng đất tại xã Hoàng Đồng, thành phố Lạng Sơn.

- Tờ trình số 84/TTr-VPĐK ngày 18/5/2007 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất về việc đề nghị cấp giấy CN QSD đất nông nghiệp cho các hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất tại xã Hoàng Đồng, thành phố Lạng Sơn

- Tờ trình số 319/TTr-TN&MT ngày 05/10/2007 về việc đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp cho các hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất tại xã Hoàng Đồng, thành phố Lạng Sơn.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Lã Mạnh Hùng theo mẫu được áp dụng thống nhất trong phạm vi cả nước ban hành kèm theo Quyết định số 08/2006/QĐ-BTNMT ngày 21/7/2006 của Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo quy định tại Điều 52 Luật Đất đai 2003 quy định Thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất "...2. Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở".

Từ các nội dung nêu trên, khẳng định việc cấp giấy CNQSD đất đã được cấp đúng trình tự, thủ tục, thể thức giấy chứng nhận và thẩm quyền.

2. Làm rõ lý do ông Cựt đưa ra để chứng minh cho nội dung khiếu nại

*** Về nguồn gốc đất và quá trình sử dụng**

Kết quả xác minh cho thấy: Trước năm 1970, khu đất do gia đình bà Lã Quay Dầu sử dụng, đến sau năm 1970, khu đất này là chuồng trâu HTX, sau khi chuồng trâu bị hỏng, khoảng năm 1982 ông Lã Nghiệp Mào sử dụng đất làm vườn, sau đó cho em trai là Lã Nghiệp Thảo sử dụng. Năm 2004 trong gia đình thống nhất cho cháu trai là Lã Mạnh Hùng sử dụng đất. Ông Hùng sử dụng đất, năm 2006 kê khai cấp giấy chứng nhận QSD đất. Đến năm 2007 ông Lã Mạnh Hùng được UBND thành phố cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quá trình sử dụng đất trùng khớp với thông tin trong tài liệu bàn giao diện tích xã lập năm 2002 (ông Lã Nghiệp Thảo có tên tại thửa 271), ông Hà Văn Cựt đã công nhận việc gia đình ông Lã Nghiệp Mào sử dụng khu đất này từ năm 1982. Như vậy, gia đình ông Lã Nghiệp Mào có quá trình sử dụng đất liên tục từ năm 1982 đến nay.

** Ông Hà Văn Cựt (Hà Công SLáo) cho rằng các giấy tờ của gia đình ông Lã Mạnh Hùng (bản di chúc, giấy phân quân) trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận là không đúng thực tế*

Giấy phân quân và bản di chúc gia đình ông Lã Mạnh Hùng cung cấp không phải là giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003, do vậy UBND thành phố căn cứ Luật Đất đai 2003, Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ để thực hiện cấp giấy CNQSD đất:

Tại Điều 48 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 quy định Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất:

"...2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà toàn bộ thửa đất hoặc một phần thửa đất không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất không có giấy tờ khi có đủ các điều kiện sau:

a) Đất không có tranh chấp;

b) Đất đã được sử dụng trước thời điểm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn được xét duyệt; trường hợp đất được sử dụng sau thời điểm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn được xét duyệt thì phải phù hợp với quy hoạch hoặc kế hoạch đó. Thời điểm sử dụng đất do Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất xác nhận;"

** Việc ông Hà Văn Cựt (Hà Công SLáo) cho rằng cấp giấy CNQSD đất khi đất đang có tranh chấp*

Trong quá trình xác minh, ông Hà Văn Cựt cung cấp các bản phô tô đơn của bà Lã Quay Dầu đề nghị giải quyết việc tranh chấp đất đai, đơn đề năm 2000, 2002, 2003 (trước thời điểm cấp giấy CNQSD đất cho ông Lã Mạnh Hùng), trong đơn có một số người ký xác nhận, nhưng đơn không được gửi đến cơ quan có thẩm quyền giải quyết, thể hiện tại sổ tiếp dân, sổ tiếp nhận đơn của UBND xã Hoàng Đồng, tại biên bản làm việc ngày 27/11/2020 phòng Tài nguyên Môi trường phối hợp UBND xã kiểm tra sổ tiếp công dân, sổ tiếp nhận giải quyết đơn từ năm 2000 đến năm 2007 trong sổ tiếp công dân và sổ tiếp nhận giải quyết đơn không thấy thể hiện nội dung về việc tranh chấp đất tại thửa 271, tờ bản đồ địa chính số 44 xã Hoàng Đồng. Đến ngày 28/4/2008, UBND xã tiếp nhận đơn của bà Lã Quay Dầu và đã thực hiện hòa giải theo quy định (thời điểm này ông Lã Mạnh Hùng đã được cấp giấy CNQSD đất).

Việc ông Hà Văn Cựt phản ánh đất có tranh chấp nhưng không thực hiện theo Luật Đất đai 2003. Căn cứ Điều 159 Luật Đất đai năm 2003 quy định về Hoà giải tranh chấp đất đai:

"1. Các bên tranh chấp đất đai phải chủ động gặp gỡ để tự hoà giải, nếu không thoả thuận được thì thông qua hoà giải ở cơ sở để giải quyết tranh chấp đất đai.

2. Trường hợp các bên tranh chấp không hoà giải được thì gửi đơn đến Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất tranh chấp để hoà giải."

Tại thời điểm cấp giấy CNQSD đất năm 2007, UBND xã đã thực hiện niêm yết công khai hồ sơ theo quy định, mặt khác UBND xã không nhận được đơn về tranh chấp đất đai nên việc UBND xã xác nhận đất không có tranh chấp là đúng.

** Ông Hà Văn Cựt (Hà Công SLáo) phản ánh các chủ sử dụng đất liền kề không được ký trong biên bản xác định ranh giới mốc giới đất.*

Kết quả xác minh với các chủ sử dụng đất liền kề: 2/3 chủ sử dụng liền kề cho biết, thời điểm cấp giấy CNQSD đất 2 phía giáp ranh này không có tranh chấp, còn 01 phía giáp nhà ông Nguyễn Ngọc Thắm, vợ là Hà Thị Miên (con gái bà Lã Quay Dầu, em gái ông Hà Văn Cựt) có ý kiến đất đang có tranh chấp từ trước năm 1980. 02 chủ sử dụng là ông Hoàng Văn Đồ và ông Nguyễn Ngọc Thắm không được ký bản mô tả, ông Hà Quý không nhớ rõ.

Đánh giá sơ bộ chữ ký của ông Đồ và ông Quý trong biên bản xác định ranh giới, mốc giới không phải là do 01 người ký, so với chữ ký tại biên bản làm việc với phòng Tài nguyên và Môi trường thì chữ ký tương đồng. UBND thành phố không có thẩm quyền trong việc giám định chữ ký, thời điểm cấp giấy CNQSD đất căn cứ vào kết quả xác minh của UBND xã xác nhận đất không có tranh chấp đủ điều kiện xem xét cấp giấy CNQSD đất. Trường hợp đúng là có việc giả mạo chữ ký tại biên bản xác định ranh giới, mốc giới thì không phải là căn cứ để hủy giấy CNQSD đất đã cấp cho ông Lã Mạnh Hùng vì Biên bản xác định ranh giới mốc giới không phải là thành phần hồ sơ được quy định để làm căn cứ cấp giấy CNQSD đất theo quy định.

III. Kết quả đối thoại

Tại buổi đối thoại ngày 12/01/2022, ông Hà Văn Cựt (Hà Công SLáo) đã được các thành phần tham dự đối thoại nêu rõ nội dung đối thoại, kết quả xác minh nội dung khiếu nại, phân tích giải thích về trình tự cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lã Mạnh Hùng để xem xét, giải quyết khiếu nại của gia đình.

Sau khi trao đổi ông Hà Văn Cựt (Hà Công SLáo) không đồng ý với hướng giải quyết của UBND thành phố Lạng Sơn và không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới so với các tài liệu, chứng cứ đã cung cấp cho Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố trong quá trình giải quyết khiếu nại.

IV. Kết luận

Căn cứ quy định tại Luật Đất đai 2003; Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai; Thông tư số 01/2005/TT-BTNMT ngày 13/4/2005 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về hướng dẫn một số điều của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai và Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai thì việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lã Mạnh Hùng là đúng căn cứ pháp lý, đúng thẩm quyền, trình tự theo quy định.

- Việc tranh chấp đất đai chỉ được phản ánh đến cơ quan có thẩm quyền giải quyết sau khi ông Lã Mạnh Hùng đã được cấp giấy CNQSD đất vào năm 2007. Do đó, việc ông Hà Văn Cựt yêu cầu hủy bỏ giấy CNQSD đất là không có cơ sở xem xét.

- UBND thành phố không căn cứ vào biên bản xác định ranh giới mốc giới để cấp giấy CNQSD đất cho ông Lã Mạnh Hùng và biên bản xác định ranh giới mốc giới không phải là thành phần hồ sơ được quy định để làm căn cứ cấp giấy CNQSD đất. Các chủ sử dụng đất liên kế phản ánh không được ký giáp ranh nhưng khẳng định tại thời điểm cấp giấy CNQSD đất, UBND xã Hoàng Đồng đã kiểm tra, xác minh, niêm yết hồ sơ theo quy định xác định không có tranh chấp, riêng ông Nguyễn Ngọc Thắm là con rể bà Lã Quay Dầu phản ánh đất có tranh chấp là không đủ cơ sở xem xét.

Nội dung khiếu nại sai.

Từ những nhận định và căn cứ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Công nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H-04714 do UBND thành phố Lạng Sơn cấp ngày 10/10/2007 cho ông Lã Mạnh Hùng, đối với thửa đất số 271, diện tích đất là 782,0m², tờ bản đồ địa chính số 44 xã Hoàng Đồng là đúng.

Bác toàn bộ nội dung khiếu nại của ông Hà Văn Cựt (Hà Công SLáo) "*Khiếu nại việc UBND thành phố Lạng Sơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lã Mạnh Hùng, đối với thửa đất số 271, diện tích đất là 782,0m², tờ bản đồ địa chính số 44 xã Hoàng Đồng, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H-04714 ngày 10/10/2007*" vì không có cơ sở xem xét.

Điều 2. Trong thời hạn 03 ngày làm việc, kể từ ngày ban hành Quyết định, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố chịu trách nhiệm gửi Quyết định này cho người khiếu nại.

Điều 3. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được Quyết định này, nếu ông Hà Văn Cựt (Hà Công SLáo) không đồng ý với giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND thành phố Lạng Sơn thì ông Hà Văn Cựt (Hà Công SLáo) có quyền khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh Lạng Sơn hoặc khởi kiện UBND thành phố Lạng Sơn tại Tòa án theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.

Điều 4. Chánh Văn phòng HĐND-UBND thành phố, Chánh Thanh tra thành phố, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố, Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố; Chủ tịch UBND xã Hoàng Đồng và ông Hà Văn Cựt (Hà Công SLáo) chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- UBND tỉnh (b/c);
- Thanh tra tỉnh;
- Ban TCD tỉnh;
- Sở TNMT;
- TT Thành ủy (b/c);
- TT HĐND TP;
- CT, PCT (XDCB) UBND TP;
- Lưu: VT, HS, TCD (niêm yết).

CHỦ TỊCH

Nguyễn Văn Hạnh