

Số: *F/146* /UBND-TNMT

Nha Trang, ngày 12 tháng 10 năm 2018

V/v giải quyết đơn ông Lê Lượ, địa chỉ: 111 Phong Châu, xã Vĩnh Thái, thành phố Nha Trang.

Kính gửi: UBND tỉnh Khánh Hòa.

UBND thành phố Nha Trang nhận được kiến nghị của ông Lê Lượ (địa chỉ: 111 đường Phong Châu, xã Vĩnh Thái, thành phố Nha Trang) tại các đơn gồm: Đơn ghi ngày 12/4/2018, Đơn ghi ngày 18/7/2018, Đơn ghi ngày 08/8/2018 (do Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh Khánh Hòa chuyển đến tại văn bản số 131/ĐĐBQH-VP ngày 30/8/2018, Ban Tiếp công dân tỉnh Khánh Hòa chuyển đến tại văn bản số 157/BTCD ngày 23/8/2018 và Báo Khánh Hòa chuyển đến tại văn bản số 358-CV/BKH ngày 04/9/2018), đơn ghi ngày 28/8/2018, có cùng nội dung: UBND thành phố Nha Trang không giải quyết hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Lượ và bà Nguyễn Thị Thanh Thiện đối với thửa đất số 189 + thửa đất số 190, tờ bản đồ số 7 (nay là thửa đất số 15, tờ bản đồ số 38), xã Vĩnh Thái theo Bản án hành chính số 45/2017/HC-ST ngày 26/12/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

Ngoài các đơn do ông Lê Lượ gửi trực tiếp cho UBND thành phố Nha Trang và các cơ quan, ban ngành trong tỉnh Khánh Hòa nêu trên, UBND thành phố Nha Trang còn nhận được chỉ đạo giải quyết đơn của UBND tỉnh Khánh Hòa tại văn bản số 9624/UBND-KSTT ngày 19/9/2018 (do Văn phòng Chính phủ chuyển đến tại văn bản số 8789/VPCP-KSTT ngày 13/9/2018).

Sau khi rà soát hồ sơ vụ việc, UBND thành phố Nha Trang báo cáo quá trình giải quyết vụ việc như sau:

1. Nguồn gốc thửa đất ông Lê Lượ và bà Nguyễn Thị Thanh Thiện đang sử dụng (thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 38) tại thôn Thủy Tú, xã Vĩnh Thái thành phố Nha Trang:

Nguyên thửa đất số 15, tờ bản đồ số 38 (thuộc một phần thửa số 189 và số 190, tờ bản đồ số 7 cũ) tại xã Vĩnh Thái, với diện tích 361,9m² mà ông Lê Lượ và bà Nguyễn Thị Thanh Thiện đề nghị cấp Giấy chứng nhận gồm hai phần, có nguồn gốc đất như sau:

- Phần thứ nhất, diện tích 187,5m²: thuộc một phần thửa số 189, tờ bản đồ số 7 do nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Ngọc Sanh và bà Phạm Thị Xôm theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/01/2000 được UBND xã Vĩnh Thái xác nhận ngày 05/9/2000 và UBND thành phố Nha Trang phê duyệt ngày 06/10/2000 (thửa số 189, tờ bản đồ số 7, diện tích 375m² được UBND thành phố Nha Trang cấp Giấy CNQSDĐ số 00639 QSDĐ/VT-NT ngày 08/12/1998 cho ông Nguyễn Ngọc Sanh và bà Phạm Thị Xôm).

- Phần thứ hai, diện tích 174,4m²: thuộc một phần thửa số 190, tờ bản đồ số 7 do nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Ngọc Sanh và bà Phạm Thị Xôm theo Hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/02/2000 (không có chứng thực của cơ quan Nhà nước).

Đối với nguồn gốc thửa số 190, tờ bản đồ số 7, diện tích 10.000m² là đất nông nghiệp do UBND xã Vĩnh Thái quản lý trước năm 1998 và đã xét cấp cho ông Võ Thanh Tuấn theo Nghị định số 64/CP của Chính phủ. Do ông Võ Thanh Tuấn không phải là đối tượng được điều chỉnh giao đất nông nghiệp theo Nghị định số 64/CP, nên UBND thành phố đã thu hồi Giấy chứng nhận và toàn bộ thửa đất đối với ông Võ Thanh Tuấn và giao cho UBND xã Vĩnh Thái quản lý theo qui định pháp luật đất đai tại Quyết định số 1486/QĐ-UBND ngày 21/7/2005 về việc thu hồi đất đối với ông Võ Thanh Tuấn.

2. Quá trình giải quyết hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Lượ và bà Nguyễn Thị Thanh Thiện đối với thửa đất nêu trên:

Năm 2015, ông Lê Lượ và bà Nguyễn Thị Thanh Thiện đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 15, tờ bản đồ số 38 (thuộc một phần thửa số 189 và số 190, tờ bản đồ số 7 cũ) tại thôn Thủy Tú, xã Vĩnh Thái, với diện tích 361,9m².

Ngày 11/6/2015, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Nha Trang có văn bản số 2839/GB-CNNT về việc trả hồ sơ ông Lê Lượ và bà Nguyễn Thị Thanh Thiện, với lý do: *“Một phần diện tích của Ông, Bà thuộc thửa đất số 190, tờ bản đồ số 07 đã bị thu hồi đất theo Quyết định số 1486 ngày 21/7/2005 của UBND thành phố Nha Trang. Vì vậy, hồ sơ nhà đất của Ông, Bà không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận theo khoản 6 Điều 19 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.”*

Ngày 16/7/2015, do không đồng ý với nội dung trả lời của Chi nhánh Nha Trang, ông Lê Lượ có đơn gửi UBND thành phố Nha Trang khiếu nại một phần Quyết định số 1486/QĐ-UBND ngày 21/7/2005 của UBND thành phố về việc thu hồi đất đối với ông Võ Thanh Tuấn (đối với thửa số 190, tờ bản đồ số 7, diện tích 10.000m², xã Vĩnh Thái) và đề nghị ra Quyết định điều chỉnh diện tích đất thu hồi đối với ông Võ Thanh Tuấn để trả phần diện tích 188m² cho ông Nguyễn Ngọc Sanh - bà Phạm Thị Xồm do khai hoang và chuyển nhượng lại cho ông Lê Lượ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/02/2000 (không có chứng thực của cơ quan Nhà nước).

Ngày 16/10/2015, UBND thành phố Nha Trang ban hành Thông báo số 888/TB-UBND-TNMT về việc không thụ lý giải quyết khiếu nại đối với đơn nêu trên của ông Lê Lượ, vì: *Quyết định số 1486/QĐ-UBND ngày 21/7/2005 của UBND thành phố Nha Trang về việc thu hồi đất đối với ông Võ Thanh Tuấn không liên quan trực tiếp đến Ông, nên đơn khiếu nại đối với Quyết định trên của Ông thuộc trường hợp không được thụ lý giải quyết theo qui định tại khoản 2 Điều 11 Luật Khiếu nại năm 2011: “Quyết định hành chính, hành vi hành chính bị khiếu nại không liên quan trực tiếp đến quyền, lợi ích hợp pháp của người khiếu nại” và việc Ông đề nghị điều chỉnh diện tích đất thu hồi đối với ông Võ Thanh Tuấn để trả phần diện tích 188m² cho Ông là không có cơ sở xem xét giải quyết.*

Không đồng ý với kết quả giải quyết đơn nêu trên, ông Lê Lượ có đơn khởi kiện và yêu cầu Tòa án giải quyết với nội dung: ***Yêu cầu Ủy ban nhân dân thành***

phố Nha Trang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại xã Vĩnh Thái, Nha Trang và hủy một phần quyết định số 1486/QĐ-UBND ngày 21/7/2005 của Ủy ban nhân dân thành phố Nha Trang về việc thu hồi đất đối với ông Võ Thanh Tuấn; Vụ việc, được Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa thụ lý vụ án tại Thông báo số 48/2016/TB-HC ngày 13/12/2016.

Ngày 26/12/2017, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa giải quyết theo Bản án hành chính số 45/2017/HC-ST ngày 26/12/2017, đã tuyên:

“1.1. Căn cứ khoản 5 Điều 38 Luật đất đai năm 2003, điểm a khoản 2 Điều 193 Luật tổ tụng hành chính, bác yêu cầu của ông Lê Lượ về việc yêu cầu hủy Quyết định số 1486/QĐ-UBND ngày 21/7/2005 của UBND thành phố Nha Trang về việc thu hồi đất đối với ông Võ Thanh Tuấn.

1.2. Căn cứ khoản 2 Điều 101, khoản 2 Điều 105 Luật đất đai năm 2013, điểm c khoản 2 Điều 193 Luật tổ tụng hành chính, tuyên bố hành vi của UBND thành phố Nha Trang trả lại hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Lượ và bà Nguyễn Thị Thanh Thiện đối với thửa đất số 15, tờ bản đồ số 38 là trái pháp luật”.

Ngày 15/01/2018 (sau khi bản án nêu trên không bị kháng cáo và có hiệu lực pháp luật), Ông Lê Lượ và bà Nguyễn Thị Thanh Thiện nộp hồ sơ đề nghị UBND thành phố Nha Trang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa số 15, tờ bản đồ số 38 theo kết quả của Bản án hành chính số 45/2017/HC-ST ngày 26/12/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

Ngày 29/3/2018, Văn phòng Đăng ký đất đai – Chi nhánh Nha Trang có văn bản số 4696/CNNT về việc thông báo tiến độ giải quyết thủ tục hành chính cho ông Lê Lượ và bà Nguyễn Thị Thanh Thiện, với nội dung:

“Chi nhánh Nha Trang tiếp tục giải quyết hồ sơ sau khi nhận được chỉ đạo của UBND thành phố Nha Trang và kết kiểm tra, xác minh của UBND xã Vĩnh Thái. Chi nhánh Nha Trang không thể trả kết quả cho ông, bà đúng hạn theo quy định.

Chi nhánh Nha Trang rất mong sự thông cảm của ông, bà. Khi có kết quả giải quyết, chúng tôi sẽ sớm thông báo cho ông, bà đến nhận”

Sau khi nhận thông báo nêu trên của Văn phòng Đăng ký đất đai – Chi nhánh Nha Trang, ông Lê Lượ có các đơn nêu trên, đề nghị UBND thành phố Nha Trang sớm giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận cho ông Lượ và bà Thiện tại thửa đất số 15, tờ bản đồ số 38 xã Vĩnh Thái cho gia đình Ông theo Bản án hành chính số 45/2017/HC-ST ngày 26/12/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

3. Việc giải quyết đơn của ông Lê Lượ:

Mặc dù nhận rất nhiều đơn của ông Lê Lượ có tiêu đề khiếu nại, đề nghị tiếp dân nhưng thực chất là phản ánh UBND thành phố Nha Trang không chịu giải quyết cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Lượ đối với phần đất thuộc thửa số 190, tờ bản đồ số 7, xã Vĩnh Thái. Tuy nhiên, việc chậm giải quyết do các nguyên nhân sau:

Nhận định của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa về việc sử dụng đất của ông Lê Lượ, bà Nguyễn Thị Thanh Thiện đối với phần đất 188m² thuộc một phần thửa 190, tờ bản đồ số 7 (phần thứ hai do nhận chuyển nhượng của ông Sanh, bà Xôm) tại

Bản án hành chính số 45/2017/HC-ST ngày 26/12/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa:

“2.3. Vào thời điểm ban hành Quyết định số 1486/QĐ-UBND ngày 21/7/2005 về việc thu hồi đất đối với ông Võ Thanh Tuấn, vợ chồng ông Lượ là người đang trực tiếp sử dụng một phần thửa số 190, tờ bản đồ số 7 do nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Xôm nhưng ông Sanh, bà Xôm không có giấy tờ gì đối với phần đất chuyển nhượng, việc chuyển nhượng được thực hiện khi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Tuấn đang có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, việc chuyển nhượng phần đất này giữa vợ chồng bà Xôm với ông Lượ là không phù hợp với các quy định của pháp luật về quản lý đất đai.

2.4. Ông Võ Thanh Tuấn được giao đất theo Nghị định số 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/11/1998 đối với thửa số 190, tờ bản đồ số 7, nên khi phát hiện ông Tuấn không phải là đối tượng được giao đất theo quy định, UBND thành phố đã ban hành Quyết định số 1486/QĐ-UBND ngày 21/7/2005 thu hồi đất đối với ông Võ Thanh Tuấn là phù hợp với quy định tại khoản 5 Điều 38 Luật Đất đai năm 2003. Do vậy, yêu cầu của ông Lượ về việc hủy Quyết định số 1486/QĐ-UBND ngày 21/7/2005 là không có cơ sở để chấp nhận”.

Như vậy, tại bản án trên, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa cũng cho rằng phần đất ông Lê Lượ đăng ký cấp giấy chứng nhận thuộc một phần thửa số 190, tờ bản đồ số 7 do nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Xôm nhưng ông Sanh, bà Xôm không có giấy tờ gì đối với phần đất chuyển nhượng, việc chuyển nhượng được thực hiện khi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Tuấn đang có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, việc chuyển nhượng phần đất này giữa vợ chồng bà Xôm với ông Lượ là không phù hợp với các quy định của pháp luật về quản lý đất đai.

Mặt khác, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa cho rằng: *UBND thành phố Nha Trang chỉ căn cứ vào nội dung của Quyết định 1486 mà không xem xét đến các căn cứ pháp lý khác theo xác nhận của UBND xã Vĩnh Thái (đất sử dụng ổn định từ trước ngày 01/7/2004, không có tranh chấp và phù hợp với quy hoạch) để cho là ông Lượ, bà Thiện không đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không phù hợp với quy định của khoản 2 Điều 101 Luật đất đai 2013.*

Do vậy, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa chỉ tuyên hành vi của UBND thành phố Nha Trang trả lại hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Lượ và bà Nguyễn Thị Thanh Thiện đối với thửa đất số 15, tờ bản đồ số 38 là trái pháp luật; ***Yêu cầu Ủy ban nhân dân thành phố Nha Trang có trách nhiệm nhận lại hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất của ông Lê Lượ, bà Nguyễn Thị Thanh Thiện đối với thửa đất số 15, tờ bản đồ số 38 để xem xét, giải quyết theo đúng quy định của pháp luật chứ không yêu cầu UBND thành phố Nha Trang phải cấp Giấy chứng nhận đối với phần đất thuộc một phần thửa 190, tờ bản đồ số 7, xã Vĩnh Thái (do nhận chuyển nhượng của ông Sanh, bà Xôm) cho ông Lê Lượ và bà Nguyễn Thị Thanh Thiện.***

Qua xem xét quá trình giải quyết hồ sơ vụ việc, UBND thành phố Nha Trang nhận thấy:

Theo Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả số 1071803220 ngày 15/01/2018 của Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả - UBND thành phố Nha Trang đối với hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Lượ và bà Nguyễn Thị Thanh Thiện tại thửa đất số 15, tờ bản đồ số 38, xã Vĩnh Thái, thì thời gian hẹn trả kết quả là ngày 27/3/2018. Đến nay, hồ sơ cấp Giấy chứng nhận nêu trên của ông Lê Lượ chưa được giải quyết xong (đang được UBND xã Vĩnh Thái xác minh nguồn gốc, quá trình sử dụng đất theo quy định), cho nên, ông Lê Lượ phản ánh UBND thành phố Nha Trang chậm trễ trong giải quyết thủ tục hành chính đối với hồ sơ cấp Giấy chứng nhận thửa đất trên của gia đình Ông là có cơ sở.

Việc UBND thành phố Nha Trang chậm giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận nêu trên cho ông Lê Lượ và bà Nguyễn Thị Thanh Thiện, vì: trong quá trình giải quyết hồ sơ, do nhận định của các cơ quan (UBND xã Vĩnh Thái, chi nhánh Nha Trang, phòng Tài nguyên và Môi trường) đối với phần đất thuộc thửa 190, tờ bản đồ số 7 thuộc quỹ đất do Nhà nước quản lý (do thu hồi của ông Võ Thanh Tuấn theo Quyết định số 1486/QĐ-UBND ngày 21/7/2005) nên các đơn vị đã báo cáo và xin ý kiến chỉ đạo của UBND thành phố Nha Trang đối với trường hợp của ông Lê Lượ và bà Nguyễn Thị Thanh Thiện. Nội dung này, đã được Văn phòng Đăng ký đất đai – Chi nhánh Nha Trang có văn bản số 4696/CNNT ngày 29/3/2018 về việc thông báo tiến độ giải quyết thủ tục hành chính cho ông Lê Lượ và bà Nguyễn Thị Thanh Thiện.

Hiện nay, UBND thành phố Nha Trang đã tiếp nhận hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận đối với thửa đất số 15, tờ bản đồ số 38, xã Vĩnh Thái của ông Lê Lượ và bà Nguyễn Thị Thanh Thiện, với diện tích 361,9m² (trong đó có một phần thuộc thửa đất số 190, tờ bản đồ số 7 đã có quyết định thu hồi đất của UBND thành phố Nha Trang đối với ông Võ Thanh Tuấn nêu trên).

Trong quá trình giải quyết hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận thửa đất trên của ông Lê Lượ và bà Nguyễn Thị Thanh Thiện, do kết quả xác minh của UBND xã Vĩnh Thái về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất đối với phần đất thuộc thửa số 190, tờ bản đồ số 7 (phần thứ 2) của ông Lượ, bà Thiện và các hồ sơ tài liệu hiện có tại hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận chưa rõ ràng, dẫn đến chưa có sự thống nhất về quan điểm giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận cho ông Lượ, bà Thiện giữa các cơ quan chuyên môn. Do vậy, UBND thành phố Nha Trang đã tổ chức cuộc họp và đã kết luận tại Thông báo số 872/TB-UBND ngày 31/8/2018, với nội dung:

“- Yêu cầu UBND xã Vĩnh Thái:

+ Kiểm tra, xác minh lại việc khai hoang đối với phần diện tích đất 188m² của ông Nguyễn Ngọc Sanh từ thời gian nào so sánh thời gian cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Thanh Tuấn theo Nghị định 64/CP để có đề xuất cụ thể.

+ Có văn bản ý kiến về xác minh nguồn gốc sử dụng đất rõ về 02 phần: Phần diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xét cấp đổi; đối với phần đất khai hoang diện tích 188m², mặc dù đã nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Ngọc Sanh nhưng đã có quyết định thu hồi đất của UBND thành phố Nha Trang đối với ông Võ Thanh Tuấn, nếu không vướng quy hoạch giao thông, mương nước thủy lợi... thì đề xuất có thể xem xét cấp Giấy chứng nhận theo Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.”

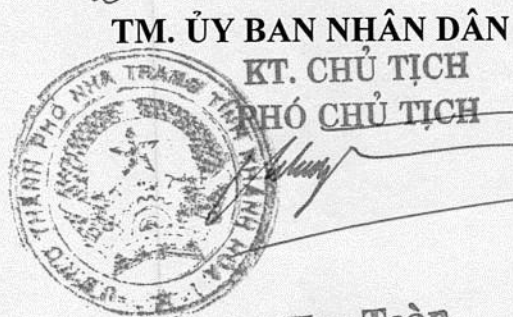
Đến nay, UBND xã Vĩnh Thái có văn bản số 1451/UBND ngày 17/9/2018 về việc báo cáo giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận QSD đất của hộ ông Lê Lượ tại thửa đất số 15, tờ bản đồ số 38 thuộc thôn Thủy Tú, xã Vĩnh Thái. Tuy nhiên, tại văn bản trên, UBND xã Vĩnh Thái chưa có ý kiến đề xuất đối với việc giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận cho ông Lê Lượ đối với phần diện tích đất thuộc thửa 190, tờ bản đồ số 7, xã Vĩnh Thái theo chỉ đạo nêu trên của UBND thành phố Nha Trang. Do đó, UBND thành phố Nha Trang tiếp tục giao UBND xã Vĩnh Thái thực hiện đúng theo chỉ đạo của UBND thành phố Nha Trang tại Thông báo số 872/TB-UBND ngày 31/8/2018.

Như vậy, sau khi có kết quả xác minh của UBND xã Vĩnh Thái đối với hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận nêu trên của ông Lê Lượ và bà Nguyễn Thị Thanh Thiện; UBND thành phố Nha Trang sẽ xem xét để xác định hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Lượ và bà Nguyễn Thị Thanh Thiện có đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận hay không. Nếu đủ điều kiện thì sẽ xem xét, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Lượ và bà Nguyễn Thị Thanh Thiện đối với toàn bộ diện tích đất thuộc thửa 15, tờ bản đồ 38 (bao gồm phần đất thuộc thửa 190, tờ bản đồ số 7 cũ), xã Vĩnh Thái; Nếu không đủ điều kiện thì sẽ có văn bản trả lời và đề nghị ông Lê Lượ, bà Nguyễn Thị Thanh Thiện thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận đối với phần đất thuộc thửa 189, tờ bản đồ số 7 cũ (không cấp giấy chứng nhận đối với phần đất thuộc thửa 190, tờ bản đồ số 7 cũ), xã Vĩnh Thái, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

UBND thành phố Nha Trang kính báo cáo./

Nơi nhận:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ;
- Tỉnh ủy Khánh Hòa;
- Đoàn ĐBQH tỉnh Khánh Hòa;
- Ban TCD tỉnh;
- Phòng TNMT;
- Phòng TCD thành phố;
- Chi nhánh VPĐKĐĐ Nha Trang;
- UBND xã Vĩnh Thái;
- Lưu: VT, Hsơ (15).



Lê Huy Toàn