ỦY BAN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK NÔNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 7065/UBND-TCD V/v giải quyết đơn của công dân	*Đắk Nông, ngày 14 tháng 12 năm 2017*

Kính gửi: Thanh tra tỉnh

Ủy ban nhân dân tỉnh nhận được đơn của bà Phan Thị Hợi, trú tại tổ dân phố 2, phường Nghĩa Đức, thị xã Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông.

Nội dung: Khiếu nại Quyết định số 1063/QĐ-UBND ngày 07/11/2017 của Chủ tịch UBND thị xã Gia Nghĩa (cụ thể có đơn kèm theo).

Sau khi xem xét, UBND tỉnh chỉ đạo như sau:

Giao Thanh tra tỉnh kiểm tra, tham mưu UBND tỉnh xử lý đơn của bà Phan Thị Hợi theo quy định của pháp luật. Văn bản tham mưu gửi về UBND tỉnh trước ngày 20/12/2017.

Nhận được Công văn này, Thanh tra tỉnh triển khai thực hiện./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- CVP, các PCVP UBND tỉnh;
- Bà: Phan Thị Hợi ;
- Lưu: VT, NC, TCD (H).

2

TL. CHỦ TỊCH
KT. CHÁNH VĂN PHÒNG
PHÓ CHÁNH VĂN PHÒNG

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG

Trần Văn Diêu

Người ký: Ủy ban Nhân dân tỉnh Đắk Nông
Thời gian ký: 14.12.2017 11:24:24 +07:00

SỞ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO TỈNH HÀU GIANG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc

UBND TỈNH ĐẮK NÔNG
CÔNG VĂN ĐẾN
Số: 29277 ngày 8/12/2017

Gia Nghĩa ngày 06 tháng 12 năm 2017

ĐƠN KHIẾU NẠI

(Về quyết định số 1063/QĐ- UBND thị xã Gia Nghĩa)

Kính Gửi: **- UBND TỈNH ĐẮK NÔNG**

- THANH TRA NHÀ NƯỚC UBND TỈNH

- SỞ TÀI NGUYÊN MÔI TRƯỜNG TỈNH

Tên tôi là: Phan Thị Hợi. CMND số 245068892, cấp ngày 27/05/2005

do công an tỉnh Đắk Nông cấp.

Địa chỉ: TDP2, phường Nghĩa Đức, thị xã Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông.

NỘI DUNG KHIẾU NẠI

Ngày 07 tháng 11 năm 2017 tôi có nhận được quyết định số 1063/QĐ - UBND thị Gia Nghĩa tỉnh Đắk Nông về việc giải quyết khiếu nại lần đầu của gia đình bà Phan Thị Hợi.

Xét thấy việc UBND thị xã Gia Nghĩa trả lời bà Phan Thị Hợi như vậy là chưa có cơ sở và tinh thần của luật đất đai 2013

Căn cứ vào khoản1, 2, điều 100 luật đất đai 2013 nêu rõ

1.*Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có một trong các loại giấy tờ sau đây thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất:*

a) Những giấy tờ về quyền được sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 do cơ quan có thẩm quyền cấp trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước

Việt Nam dân chủ Cộng hòa, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hòa miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong Sổ đăng ký ruộng đất, Sổ địa chính trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;

c) Giấy tờ hợp pháp về thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất; giấy tờ giao nhà tình nghĩa, nhà tình thương gắn liền với đất;

d) Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đã sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;

đ) Giấy tờ thanh lý, hóa giá nhà ở gắn liền với đất ở; giấy tờ mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của pháp luật;

e) Giấy tờ về quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất;

g) Các loại giấy tờ khác được xác lập trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 theo quy định của Chính phủ.

2. (*Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên có liên quan, nhưng đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và đất đó không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất)*

Như vậy nguồn gốc đất mà bà Phan Thị Hợi đã chứng minh rằng đất này đã khai hoang từ năm 1990 do hộ ông Võ Duyền sau đó cho con rể là Nguyễn Văn Thạnh đến ngày 26/06/1993 thì ông Thạnh làm nhà để sử dụng ăn ở sinh hoạt.

Năm 1998 có giấy viết tay giữa ông Thạnh và bà Phan Thị Hợi vì không am hiểu pháp luật nên chỉ viết có sang nhượng thửa đất không có ghi là đã có nhà ở và có xác nhận của khối 5,thị trấn Gia Nghĩa cũ từ đó đến nay không có sự tranh chấp gì. Theo thông lệ của người dân địa phương thì chỉ bán đất chứ không có bán nhà

Căn cứ vào(điểm a, g khoản 1 luật đất đai 2013) thì gia đình bà Phan Thị Hợi đã chứng minh rất rõ đất này đủ điều kiện được cấp quyền sử dụng đất, và thời điểm này trước ngày 15/10 năm 1993, và được áp dụng điểm 1 mục I thông Tư số 02/TC-BTC ngày 04/01/1995 hướng dẫn nghị định 89/NĐ-CP ngày 17/08/1994 về việc thu tiền sử đất

và lệ phí địa chính. Việc áp dụng luật đất đai và các văn bản hướng dẫn pháp luật trên cho Bà Phan Thị Hợi mới phù hợp với pháp luật.

Yêu cầu của người khiếu nại bồi thường 300m2 đất ở theo hệ số 1 và giảm trừ nghĩa vụ tài chính tại thời điểm đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giảm trừ 40% tiền dụng đất theo giá trị thu hồi đất.

Trên đây là ý kiến của Tôi về việc khiếu nại những thủ tục giải quyết việc phê duyệt phương án bồi thường hộ trợ và tái định cư của công trình từ đường Lý Thái Tổ đến khu tái định cư B (giai đoạn 1), đồi Đắk Nur, phường Nghĩa Đức, thị xã Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông.

Kính mong các cơ quan có thẩm quyền, kiểm tra, xem xét, xử lý, thông báo cho tôi Phan Thị Hợi được biết những vi phạm việc đền bù giải tỏa dự án cho hợp lòng dân và đúng quy định của pháp luật.

Trân Trọng:

Người Viết Đơn

Hợi

Phan thị hợi

Nơi nhận;

- UBND Tỉnh Đắk Nông
- Thanh Tra UBND Tỉnh
- Sở Tài Nguyên Môi Trường tỉnh
- Lưu hs

UỶ BAN NHÂN DÂN **THỊ XÃ GIA NGHĨA**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 1063 /QĐ-UBND	*Gia Nghĩa, ngày 07 tháng 11 năm 2017*

QUYẾT ĐỊNH
Về việc giải quyết khiếu nại của bà Phan Thị Hợi
(lần đầu)

CHỦ TỊCH UỶ BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ GIA NGHĨA

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương, ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Đất đai, ngày 29/11/2013;

Căn cứ Luật Khiếu nại, ngày 11/11/2011;

Căn cứ Nghị định số 75/2012/NĐ-CP ngày 3/10/2012 của Chính phủ, Quy định chi tiết một số điều của Luật Khiếu nại năm 2011;

Căn cứ Thông tư số 07/2013/TT-TTCP, ngày 31 tháng 10 năm 2013 của Thanh tra Chính phủ Quy định quy trình giải quyết khiếu nại hành chính.

Căn cứ Nghị định số 43/NĐ-CP, ngày 15/5/2014 của Chính phủ, quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Quyết định số 07/2015/QĐ-UBND, ngày 29/01/2015 của UBND tỉnh Đăk Nông, ban hành quy định cụ thể một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đăk Nông;

Căn cứ Quyết định số 868/QĐ-UBND, ngày 26/9/2017, về việc xác minh nội dung khiếu nại của bà Phan Thị Hợi;

Xét Báo cáo số ..28..../BC-ĐXM, ngày 31../10/2017 của Đoàn xác minh số 868 về việc báo cáo kết quả xác minh nội dung khiếu nại của công dân và các tài liệu khác có trong hồ sơ vụ việc;

Xét đơn Khiếu nại của bà Phan Thị Hợi

Địa chỉ: Tổ dân phố 2, phường Nghĩa Đức, thị xã Gia Nghĩa, tỉnh Đăk Nông.

*** Nội dung khiếu nại:**

Khiếu nại đối với Quyết định số 1851/QĐ-UBND, ngày 29/12/2014, Quyết định 2026/QĐ-UBND, ngày 31/10/2016 của UBND thị xã Gia Nghĩa, về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của công trình Đường từ Lý Thái Tổ đến khu tái định cư B (giai đoạn 1), đồi Đăk Nur, phường Nghĩa Đức, thị xã Gia Nghĩa. Nội dung khiếu nại: Yêu cầu bồi thường 300m^2 đất ở theo hệ số 1 và giảm trừ nghĩa vụ tài chính tại thời điểm đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

I. Kết quả xác minh:

1. Căn cứ pháp lý, trình tự, thủ tục và thẩm quyền ban hành Quyết định số1851/QĐ-UBND, ngày 29/12/2014 và Quyết định số 2026/QĐ-UBND, ngày 31/10/2016 của UBND thị xã.

a. Căn cứ pháp lý:

- Quyết định số 1719/QĐ-UBND, ngày 30/10/2013 của UBND tỉnh Đắk Nông, về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình: đường Lý Thái Tổ đến khu tái định cư B (giai đoạn 2), đồi Đắk Nur, phường Nghĩa Đức, thị xã Gia Nghĩa;

- Quyết định 213/QĐ-UBND, ngày 29/12/2014 của UBND thị xã Gia Nghĩa, về việc thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình đường từ Lý Thái Tổ đến khu tái định cư B (giai đoạn 2), đồi Đắk Nur.

b. Trình tự, thủ tục:

- Luật Đất đai 2013, ngày 29/11/2013;

- Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, ngày 15/05/2014, quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

- Nghị định số 47/NĐ-CP, ngày 15/5/2014, quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

- Quyết địnhh số 07/2015/QĐ-UBND, ngày 29/01/2015 của UBND tỉnh Đắk Nông, về việc ban hành quy định hướng dẫn cụ thể một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đắk Nông.

c. Thẩm quyền ban hành:

- Luật tổ chức chính quyền địa phương, ngày 19/6/2015;

- Luật đất đai, ngày 29/11/2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

2. Nguồn gốc sử dụng đất và thời điểm xây dựng nhà của bà Phan Thị Hợi:

Theo bà Phan Thị Hợi thì nguồn gốc thửa đất bị thu hồi là do ông Võ Duyền khai hoang năm 1990, sau đó cho con là Nguyễn Văn Thạnh (con rể), đến ngày 26/6/1993 ông Thạnh làm nhà. Tháng 1/1998 ông Nguyễn Văn Thạnh chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh Hòa (có giấy viết tay).

Đến tháng 9/1998 ông Nguyễn Thanh Hòa chuyển nhượng cho gia đình bà, bà khẳng định trên thửa đất có nhà ở được làm từ năm 1993 (ông Thạnh làm), gia đình bà sử dụng căn nhà từ thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến nay và không tranh chấp với ai.

Qua kiểm tra hồ sơ do bà Phan Thị Hợi cung cấp: Giấy sang nhượng đất viết tay giấy giữa ông Nguyễn Văn Thạnh và Nguyễn Thanh Hòa viết ngày 30/01/1998, diện tích thửa đất là 240m^2; giấy sang nhượng đất vườn viết tay giữa ông Nguyễn Thanh Hòa với hộ bà Phan Thị Hợi, sang nhượng thửa đất 220m^2, có xác nhận của Khối trưởng khối 5, thị trấn Gia Nghĩa (cũ). Hai giấy chuyển nhượng đất viết tay nêu trên không thể hiện có nhà trên đất.

3. Việc đăng ký và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nộp nghĩa vụ tài chính:

- Theo bà Phan Thị Hợi năm 1999 gia đình bà có đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại UBND thị trấn Gia Nghĩa (cũ), năm 2001 gia đình bà vẫn chưa

nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã đến UBND thị trấn Gia Nghĩa hỏi thì được biết hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận của gia đình bà đã bị thất lạc và yêu cầu bà kê khai lại hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, sau đó gia đình bà đã đi lại nhiều lần để nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được trả lời là chưa có. Năm 2003, nhà nước thu hồi đất để xây dựng dự án đường Lý Thái Tổ đã tiến hành đo đạc, kiểm kê tài sản trên đất nên gia đình bà không đến cơ quan có thẩm quyền để hỏi về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nữa.

Bà Phan Thị Hợi khẳng định bà không nhận được Thông báo về việc nộp thuế, nộp tiền sử dụng đất hoặc việc thực hiện các nghĩa vụ tài chính khác từ thời điểm đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến nay.

Theo bà Phan Thị Hợi căn cứ tiết c, điểm 1, mục I, Thông tư số 02-TC/TCT, ngày 04/01/1995 của Bộ tài chính về hướng dẫn thực hiện Nghị định 89/CP, ngày 17/8/1994 của Chính phủ về việc thu tiền sử dụng đất và lệ phí địa chính theo quy định thì gia đình bà không thuộc đối tượng phải nộp tiền sử dụng đất cụ thể: "*c) Không phải nộp tiền sử dụng đất khi được nhà nước giao đất trong các trường hợp sau đây: Đất của tổ chức, gia đình, cá nhân có nhà ở trên đó đang ở hợp pháp (không thuộc diện lấn chiếm) nay thực hiện hợp thức hóa quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà*".

- Qua kiểm tra hồ sơ thu thập tại Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã và Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thị xã Gia Nghĩa thì:

+ Ngày 11/7/2001 hộ bà Phan Thị Hợi có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa 389a, tờ bản đồ số 5, diện tích 315 m^2 (trong đó 300m^2 đất thổ cư, 15m^2 đất vườn tạp), nguồn gốc sử dụng đất sang nhượng năm 1995.

+ Ngày 10/01/2002 UBND thị trấn Gia Nghĩa đã có ý kiến "làm thủ tục sang nhượng" chuyển cơ quan địa chính có thẩm quyền (phòng Nông nghiệp – Địa chính huyện Đắk Nông);

+ Ngày 22/7/2002 phòng Nông nghiệp – Địa chính huyện Đắk Nông kính chuyển Chi cục thuế xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Căn cứ Công văn số 4533/CCT-NVDT, ngày 12/10/2017 của Chi cục thuế thị xã về việc xác định hồ sơ thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai của bà Phan Thị Hợi qua đó đã khẳng định " *năm 2002 không có hồ sơ thực hiện nghĩa vụ tài chính của bà Phan Thị Hợi, do đó cũng chưa có thông báo thực hiện nghĩa vụ tài chính*".

- Căn cứ Công văn số 66/CV-VPĐK, ngày 12/5/2014 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thị xã Gia Nghĩa, về việc cung cấp thông tin địa chính, qua đó khẳng định hộ bà Phan Thị Hợi đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa 389a, tờ bản đồ số 5, diện tích 315m^2 đất ở. Tuy nhiên, tại Công văn số 61/CV-CNVPĐĐ, ngày 07/3/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Gia Nghĩa, khẳng định " *Vào năm 2001, hộ bà Phan Thị Hợi đã đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 389a, tờ bản đồ số 5, diện tích 315m^2 đất thổ cư, nguồn gốc sử dụng đất là nhận chuyển nhượng năm 1995 và được UBND thị trấn Gia Nghĩa cũ xác nhận nguồn gốc sử dụng đất là năm 1998 (theo thời điểm viết giấy sang nhượng). Hộ bà Phan Thị Hợi đã đăng ký trong sổ mục kê và sổ địa chính. Tuy nhiên hộ bà Phan Thị Hợi chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính vì vậy UBND huyện Đắk Nông (cũ) chưa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Phan Thị Hợi*"

2. Việc xác nhận của UBND phường Nghĩa Đức:

Căn cứ hồ sơ bồi thường, hỗ trợ tái định cư dự án công trình Đường từ Lý Thái Tổ đến khu tái định cư B (giai đoạn 1), đồi Đắk Nur, phường Nghĩa Đức, thị xã Gia Nghĩa thì: Ngày 16/4/2014, hộ bà Phan Thị Hợi có bản tự kê khai và đề nghị xác nhận về đất đai, nhà ở, hộ khẩu và nghề nghiệp của hộ gia đình, cá nhân thuộc khu vực giải phóng mặt bằng xây dựng công trình: đường công trình Đường từ Lý Thái Tổ đến khu tái định cư B (giai đoạn 1), đồi Đắk Nur, phường Nghĩa Đức, thị xã Gia Nghĩa, trong đó bà Phan Thị Hợi kê khai nguồn gốc sử dụng đất năm 1990, nhà ở xây dựng năm 1997, tuy nhiên UBND phường Nghĩa Đức xác nhận: Hộ bà Phan Thị Hợi xây dựng nhà năm 1997, hộ gia đình sống ổn định liên tục từ năm 1997 đến thời điểm thu hồi đất.

3. Phương án bồi thường:

Ngày 29/12/2014, UBND thị xã Gia Nghĩa ban hành Quyết định số 1851/QĐ-UBND, về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (đợt 1), trong đó bà Phan Thị Hợi được bồi thường 291.062.360 đồng, (trong đó: đất 46.762.000 đồng, tài sản gắn liền với đất 233.099.860 đồng, chính sách hỗ trợ là: 11.200.000 đồng). Bồi thường về đất ở là 300m^2, hệ số 0,6, giá 250.000 đồng/m^2, hệ số k là 1,5 với tổng số tiền bồi thường là 45.000.000 đồng; đất nông nghiệp là 70.50m^2, hệ số 1,0, đơn giá 25.000 đồng/m2 với tổng số tiền là 1.762.500 đồng.

Ngày 31/10/2016, UBND thị xã Gia Nghĩa ban hành Quyết định số 2026/QĐ-UBND, về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (đợt 2), trong đó bà Phan Thị Hợi được bồi thường 106.723.000 đồng, (trong đó: đất đai 30.520.000 đồng, cây trồng 879.500 đồng, chính sách hỗ trợ 75.318.500 đồng). Bồi thường về đất nông nghiệp 70,50 m^2, hệ số 1,0 giá 75.000 đồng/m^2 với tổng số tiền 5.287.500 đồng, hỗ trợ đất ở 300m^2, hệ số 0,5 giá 480.000 đồng, với tổng số tiền là 72.000.000 đồng, qua đó đã giảm trừ 45.000.000 đồng (đã tính tại Quyết định 1851/QĐ-UBND, ngày 29/12/2014).

Do vậy, tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ bà Phan Thị Hợi được nhận là: 397.785.360 đồng, trong đó đất ở được bồi thường và hỗ trợ là 300m^2, hệ số 0,5 đơn giá 480.000 đồng/m^2.

II. Kết luận:

1. Về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính:

Hộ bà Phan Thị Hợi đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11/7/2001 đến ngày 22/7/2002 phòng Nông nghiệp Địa chính huyện Đắk Nông (cũ) có ý kiến chuyển Chi cục thuế xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thị xã Gia Nghĩa thì hộ bà Phan Thị Hợi đã có tên trong sổ mục kê ngày 24/01/2002, thửa đất số 389a, tờ bản đồ số 5, diện tích 315m^2, mục đích sử dụng đất thổ cư, thời hạn sử dụng ổn định.

Theo quy định tại khoản 7, điều 95 Luật Đất đai năm 2013 thì "việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính." Do

LAD 1993

vậy, hộ bà Phan Thị Hợi đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 389a, tờ bản đồ số 5, diện tích 315m^2, mục đích sử dụng đất thổ cư kể từ ngày 24/01/2002.

Hộ bà Phan Thị Hợi không chứng minh được thời điểm kê khai cấp Giấy chứng nhận năm 1999 như đơn bà đã trình bày.

Mặt khác, theo hồ sơ lưu trữ tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thị xã Gia Nghĩa thì hồ sơ không có văn bản chuyển thuế, không có thông báo thuế hoặc các giấy tờ thông báo thực hiện nghĩa vụ tài chính khác. Theo công văn số 4533/CCT-NVDT, ngày 12/10/2017 của Chi cục thuế thị xã về việc xác định hồ sơ thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai của bà Phan Thị Hợi đã khẳng định " *năm 2002 không có hồ sơ thực hiện nghĩa vụ tài chính của bà Phan Thị Hợi, do đó cũng chưa có thông báo thực hiện nghĩa vụ tài chính*".

Qua kiểm tra không có đơn thư kiến nghị, phản ánh nào của hộ bà Phan Thị Hợi từ thời điểm xin cấp giấy chứng nhận đến thời điểm thu hồi đất.

Do vậy, bà Phan Thị Hợi chưa nộp tiền sử dụng đất và cơ quan có thẩm quyền chưa chuyển hồ sơ thực hiện nghĩa vụ tài chính đến cơ quan thuế là lỗi của cơ quan chuyên môn tham mưu của UBND huyện Đắk Nông (cũ).

2. Về việc bồi thường, hỗ trợ về 300m^2 đất ở:

a. Việc bồi thường của UBND thị xã:

Hộ bà Phan Thị Hợi nhận chuyển nhượng năm 1998 (có giấy viết tay) sử dụng và sinh sống ổn định từ năm 1998 đến thời điểm thu hồi đất, được UBND phường Nghĩa Đức xác nhận nhà xây dựng năm 1997, sử dụng liên tục và ổn định, không có tranh chấp. Đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thời điểm năm 2002, tuy nhiên, chưa được cấp Giấy chứng nhận QSD đất.

vậy, hộ bà Phan Thị Hợi đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 389a, tờ bản đồ số 5, diện tích 315m^2, mục đích sử dụng đất thổ cư kể từ ngày 24/01/2002.

Hộ bà Phan Thị Hợi không chứng minh được thời điểm kê khai cấp Giấy chứng nhận năm 1999 như đơn bà đã trình bày.

Mặt khác, theo hồ sơ lưu trữ tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thị xã Gia Nghĩa thì hồ sơ không có văn bản chuyển thuế, không có thông báo thuế hoặc các giấy tờ thông báo thực hiện nghĩa vụ tài chính khác. Theo công văn số 4533/CCT-NVDT, ngày 12/10/2017 của Chi cục thuế thị xã về việc xác định hồ sơ thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai của bà Phan Thị Hợi đã khẳng định " *năm 2002 không có hồ sơ thực hiện nghĩa vụ tài chính của bà Phan Thị Hợi, do đó cũng chưa có thông báo thực hiện nghĩa vụ tài chính*".

Qua kiểm tra không có đơn thư kiến nghị, phản ánh nào của hộ bà Phan Thị Hợi từ thời điểm xin cấp giấy chứng nhận đến thời điểm thu hồi đất.

Do vậy, bà Phan Thị Hợi chưa nộp tiền sử dụng đất và cơ quan có thẩm quyền chưa chuyển hồ sơ thực hiện nghĩa vụ tài chính đến cơ quan thuế là lỗi của cơ quan chuyên môn tham mưu của UBND huyện Đắk Nông (cũ).

2. Về việc bồi thường, hỗ trợ về 300m^2 đất ở:

a. Việc bồi thường của UBND thị xã:

Hộ bà Phan Thị Hợi nhận chuyển nhượng năm 1998 (có giấy viết tay) sử dụng và sinh sống ổn định từ năm 1998 đến thời điểm thu hồi đất, được UBND phường Nghĩa Đức xác nhận nhà xây dựng năm 1997, sử dụng liên tục và ổn định, không có tranh chấp. Đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thời điểm năm 2002, tuy nhiên, chưa được cấp Giấy chứng nhận QSD đất.

Tại các phương án bồi thường, hộ bà Phan Thị Hợi được UBND thị xã công nhận 300m^2 đất ở theo điểm a, đ khoản 2, Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, ngày 15/5/2014, quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai và bồi thường 50% giá trị tiền đất là đã giảm trừ nghĩa vụ tài chính (giảm trừ tiền sử dụng đất 50%) theo điểm a, khoản 1, điều 7 của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, cụ thể:

+ Căn cứ điểm a, đ khoản 2, Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, ngày 15/5/2014, quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai "*2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở, công trình xây dựng khác trong thời gian từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004; nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là không có tranh chấp sử dụng đất; phù hợp với quy hoạch hoặc không phù hợp với quy hoạch nhưng đất đã sử dụng từ trước thời điểm phê duyệt quy hoạch hoặc sử dụng đất tại nơi chưa có quy hoạch; chưa có thông báo hoặc quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với trường hợp phải thu hồi thì được công nhận quyền sử dụng đất như sau:*

a) Đối với thửa đất có nhà ở mà diện tích thửa đất nhỏ hơn hoặc bằng hạn mức giao đất ở quy định tại Khoản 2 Điều 143 và Khoản 4 Điều 144 của Luật Đất đai (sau đây gọi là hạn mức giao đất ở) thì toàn bộ diện tích thửa đất được công nhận là đất ở.

Trường hợp thửa đất có nhà ở mà diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức giao đất ở thì diện tích đất ở được công nhận bằng hạn mức giao đất ở; trường hợp diện tích đất xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống lớn hơn hạn mức giao đất ở thì công nhận diện tích đất ở theo diện tích thực tế đã xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống đó;

.....

d) Đối với phần diện tích đất còn lại sau khi đã được xác định theo quy định tại các Điểm a, b và c Khoản này thì được xác định là đất nông nghiệp và được công nhận theo quy định tại Khoản 5 Điều này." và căn cứ vào điểm a, khoản 1, Điều 7, Quyết địnhh số 07/2015/QĐ-UBND, ngày 29/01/2015 của UBND tỉnh Đắk Nông, về việc ban hành quy định hướng dẫn cụ thể một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đắk Nông thì hộ bà Phan Thị Hợi thuộc diện được công nhận 300m^2 đất ở và diện tích đất còn lại là đất nông nghiệp.

Căn cứ điểm a, khoản 1, điều 7 của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất quy định như sau: "*Thu tiền sử dụng đất khi công nhận quyền sử dụng đất (cấp Giấy chứng nhận) cho hộ gia đình, cá nhân đối với đất đã sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà không có giấy tờ quy định tại Khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai*

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất và tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất không có một trong các hành vi vi phạm theo quy định tại Điều 22 Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, nếu được cấp Giấy chứng nhận thì thu tiền sử dụng đất như sau:

a) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở thì phải nộp tiền sử dụng đất bằng 50% tiền sử dụng đất đối với diện tích đất trong hạn mức giao đất ở theo giá đất quy định tại Bảng giá đất; đối với diện tích đất ở vượt hạn mức (nếu có) thì phải nộp bằng 100% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định Điểm b, Điểm c Khoản 3 Điều 3 Nghị định này tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền."

- Căn cứ Điều 13 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP, ngày 15/5/2014 quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất quy định "*1. Khi Nhà nước thu hồi đất mà người sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP mà đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định tại Điều 101 và Điều 102 của Luật Đất đai, các Điều 20, 22, 23, 25, 27 và 28 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì được bồi thường về đất.*

2. Trường hợp người có đất thu hồi được bồi thường bằng tiền thì số tiền bồi thường phải trừ khoản tiền nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất; thu tiền thuê đất, thuê mặt nước." thì hộ bà Phan Thị Hợi được công nhận 300m^2 đất ở và phải nộp 50% tiền sử dụng đất.

Tuy nhiên, khi tham mưu lập phương án bồi thường (Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã) đã giảm trừ nghĩa vụ tài chính của bà Phan Thị Hợi là 50% và phê duyệt bồi thường đất ở 50% cho hộ bà Phan Thị Hợi.

Do vậy, việc UBND thị xã công nhận 300m^2 đất ở và bồi thường 50% giá trị tiền đất là đã giảm trừ nghĩa vụ tài chính (giảm trừ tiền sử dụng đất 50%) theo quy định.

b. Yêu cầu của người khiếu nại:

Theo yêu cầu của bà Phan Thị Hợi: bồi thường 300m^2 đất ở hệ số 1 và và giảm trừ nghĩa vụ tài chính tại thời điểm đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hộ bà Phan Thị Hợi cho rằng căn cứ tiết c, điểm 1, mục I, Thông tư số 02-TC/TCT, ngày 04/01/1995 của Bộ tài chính về hướng dẫn thực hiện Nghị định 89/CP, ngày 17/8/1994 của Chính phủ về việc thu tiền sử dụng đất và lệ phí địa chính theo quy định thì gia đình bà không thuộc đối tượng phải nộp tiền sử dụng đất, cụ thể: "*c) Không phải nộp tiền sử dụng đất khi được nhà nước giao đất trong các trường hợp sau đây: Đất của tổ chức, gia đình, cá nhân có nhà ở trên đó đang ở hợp pháp (không thuộc diện lấn chiếm) nay thực hiện hợp thức hóa quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà*".

Căn cứ hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận của hộ bà Phan Thị Hợi thì thời điểm hộ bà Hợi đăng ký cấp Giấy chứng nhận là năm 2001. Tại thời điểm này thì việc áp dụng thu tiền sử dụng đất là theo quy định tại tiết 1.3 điểm 1, mục III, phần B Thông tư 115/2000/TT-BTC, ngày 11/12/2000 quy định về hướng dẫn thi hành Nghị định 38/2000/NĐ-CP, ngày 23/8/2000 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất cụ thể: "*Trường hợp đã sử dụng đất ở ổn định từ ngày 15/10/1993 trở đi thì phải nộp 100% tiền sử dụng đất. Nếu do chuyển nhượng đất của người khác từ ngày 15/10/1993 trở đi mà người chuyển nhượng không có giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất, chỉ có giấy mua bán giữa 2 bên nay không có tranh chấp phù hợp với quy hoạch đất ở và được UBND xã, phường, thị trấn xác nhận thì phải nộp 40% tiền sử dụng đất*".

Do vậy, tại thời điểm 2001(thời điểm bà Hợi đăng ký cấp giấy chứng nhận) thì Thông tư số 02-TC/TCT, ngày 04/01/1995 của Bộ Tài chính về hướng dẫn thực hiện Nghị định 89/CP, ngày 17/8/1994 của Chính phủ về việc thu tiền sử dụng đất và lệ phí địa chính đã hết hiệu lực. Do vậy yêu cầu của bà Phan Thị Hợi không phải nộp tiền sử dụng đất là không có cơ sở.

Tại thời điểm năm 2001, bà Phan Thị Hợi đã đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được ghi vào sổ địa chính là đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận QSD đất, cơ quan có thẩm quyền tại thời điểm năm 2001 đã không thực hiện việc thông báo thuế cho hộ bà Phan Thị Hợi theo quy định nên dẫn đến việc bà Phan Thị Hợi không thực hiện nghĩa vụ tài chính tại thời điểm năm 2002.

Để đảm bảo quyền lợi của bà Phan Thị Hợi do một phần lỗi thông báo thuế thuộc cơ quan nhà nước, dẫn đến việc bà không nộp thuế tại thời điểm đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 24/01/2002. Do vậy, đề nghị UBND thị xã thu 40% tiền sử dụng đất của hộ bà Phan Thị Hợi theo giá quy định tại thời điểm thu hồi đất.

Từ những nhận định và căn cứ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Công nhận nội dung khiếu nại của hộ bà Phan Thị Hợi đối với Quyết định số 1851/QĐ-UBND, ngày 29/12/2014, Quyết định 2026/QĐ-UBND, ngày

31/10/2016 của UBND thị xã Gia Nghĩa, về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của công trình Đường từ Lý Thái Tổ đến khu tái định cư B (giai đoạn 1), đồi Đắk Nur, phường Nghĩa Đức, thị xã Gia Nghĩa, cụ thể: bồi thường 300m^2 đất ở theo hệ số 1 và giảm trừ nghĩa vụ tài chính tại thời điểm đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giảm trừ 40% tiền sử dụng đất) theo giá tại thời điểm thu hồi đất.

Không công nhận việc tính giá nộp tiền sử dụng đất tại thời điểm năm 2001.

Điều 2. Giao cho Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã, phòng Tài nguyên – Môi trường thị xã lập phương án bồi thường bổ sung và giảm trừ nghĩa vụ tài chính của hộ bà Phan Thị Hợi theo quy định.

Điều 3. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được Quyết định này, nếu không đồng ý với Quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND thị xã Gia Nghĩa, hộ bà Phan Thị Hợi có quyền khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh Đắk Nông, hoặc khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.

Điều 4: Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng HĐND-UBND thị xã, Chánh Thanh tra thị xã, Trưởng phòng Tài nguyên - Môi trường thị xã, Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã, Chủ tịch UBND phường Nghĩa Đức, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan và hộ bà Phan Thị Hợi chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- UBND tỉnh (b/c);
- Thanh tra tỉnh (b/c);
- Ban tiếp công dân tỉnh;
- TT. Thị uỷ (b/c);
- TT. HĐND thị xã (b/c);
- CT, các PCT UBND TX;
- LĐVP;
- Ban tiếp công dân thị xã;
- Lưu: VT, ĐXM 868.

CHỦ TỊCH

Người ký: Ủy ban nhân dân thị xã Gia Nghĩa
Email: gianghia@daknong.gov.vn
Cơ quan: Tỉnh Đắk Nông
Thời gian ký: 07.11.2017 10:14:38 +07:00

Trần Đình Ninh