

**QUYẾT ĐỊNH**  
**Về việc giải quyết khiếu nại của ông Lê Văn Minh**  
**(Lần hai)**

**CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;  
Căn cứ Luật Khiếu nại ngày 11 tháng 11 năm 2011;  
Căn cứ Nghị định số 75/2012/NĐ-CP ngày 03/10/2012 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Khiếu nại;  
Căn cứ Thông tư số 07/2013/TT-TTCP ngày 31/10/2013 của Thanh tra Chính phủ quy định quy trình giải quyết khiếu nại hành chính;  
Căn cứ Luật Đất đai ngày 19 tháng 12 năm 1987;  
Căn cứ Luật Đất đai ngày 14 tháng 7 năm 1993;  
Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;  
Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;  
Căn cứ Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;  
Căn cứ Quyết định số 07/2015/QĐ-UBND ngày 29 tháng 01 năm 2015 của UBND tỉnh Đắk Nông về việc ban hành Quy định cụ thể một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đắk Nông;  
Xét đơn khiếu nại ngày 05/5/2016 của ông Lê Văn Minh, trú tại thôn Nam Nghĩa, xã Nam Đà, huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông.

**I. Nội dung khiếu nại**

Khiếu nại Quyết định số 4399/QĐ-UBND ngày 18/11/2015 của UBND huyện Krông Nô về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ xây dựng công trình Chợ nông thôn xã Nam Đà với các nội dung: yêu cầu bồi thường 100% giá trị về đất, nhà và công trình gắn liền với đất; yêu cầu bố trí tái định cư theo quy định của Nhà nước.

**II. Kết quả giải quyết khiếu nại lần đầu của Chủ tịch UBND huyện Krông Nô**

Ngày 11/4/2016, UBND huyện Krông Nô ban hành Quyết định số 628/QĐ-UBND giải quyết khiếu nại của ông Lê Văn Minh, với nội dung:

- Không công nhận nội dung khiếu nại của ông Lê Văn Minh, khiếu nại Quyết định số 4399/QĐ-UBND ngày 18/11/2015 của UBND huyện Krông Nô về



việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ công trình Chợ nông thôn xã Nam Đà.

- Không giải quyết yêu cầu bồi thường về diện tích đất 102,7m<sup>2</sup> bị giải toả; không bồi thường về nhà ở, công trình trên đất (chỉ hỗ trợ 50% giá trị nhà và công trình); không bố trí đất tái định cư đối với hộ ông Lê Văn Minh.

### **III. Kết quả xác minh nội dung khiếu nại**

#### **1. Nguồn gốc và quá trình sử dụng thửa đất của ông Lê Văn Minh**

Thửa đất của ông Lê Văn Minh đang khiếu nại tại thôn Nam Nghĩa, xã Nam Đà, huyện Krông Nô nằm trong phạm vi giải tỏa để xây dựng Chợ nông thôn xã Nam Đà (hiện nay không còn hiện trạng).

Thửa đất ông Minh khiếu nại có nguồn gốc từ việc nhận chuyển nhượng từ ông Huỳnh Sỹ Thoảng, ông Thoảng mua lại từ ông Huỳnh Sỹ Thịnh, ông Thịnh mua lại của ông Nguyễn Thanh Sơn (khi đó là cán bộ xã Nam Đà). Ông Nguyễn Thanh Sơn làm Đơn ngày 30/6/1989 xin cấp mảnh đất gia cư (diện tích đất xin cấp sau khi quy hoạch và xây dựng chợ Nam Đà còn thừa lại) với diện tích 750m<sup>2</sup> (dài 30m, rộng 25m); phía đông giáp nhà ông Võ Quang Khôi; phía tây giáp nhà ông Trần Văn Anh; phía nam giáp chợ; phía bắc giáp vườn ông Khôi; đơn được ông Đoàn Cường ký duyệt và đóng dấu UBND xã Nam Đà vào ngày 30/6/1989 với nội dung “*chấp thuận cho anh Nguyễn Thanh Sơn được xây dựng gia cư trên mảnh đất với địa danh trong đơn, với diện tích là 750m<sup>2</sup>*”. Tháng 7/1990, ông Nguyễn Thanh Sơn xây nhà ở trên diện tích 750m<sup>2</sup> nói trên.

Đến tháng 9/1991, ông Nguyễn Thanh Sơn sang nhượng cho ông Huỳnh Sỹ Thịnh 360m<sup>2</sup> đất và trên đó có nhà ở 50m<sup>2</sup> theo giấy sang nhượng “vườn cây ăn quả, nhà ở” viết tay ký ngày 15/9/1991. Giấy sang nhượng viết tay có chữ ký ngày 19/9/1991 của ông Nguyễn Nguyên - Thôn trưởng Nam Thành và ông Trần Minh Cảnh - Chủ tịch UBND xã Nam Đà.

Tháng 11/1994, ông Thịnh sang nhượng cho ông Huỳnh Sỹ Thoảng “vườn và nhà” với diện tích đất 135m<sup>2</sup>. Giấy sang nhượng viết tay có chữ ký xác nhận ngày 03/11/1994 của ông Nguyễn Nguyên - Thôn trưởng Nam Thành, chữ ký xác nhận ngày 09/11/1994 của ông Bùi Thanh Liêm - cán bộ UBND xã Nam Đà.

Ngày 03/02/1995, ông Huỳnh Sỹ Thoảng làm giấy xin xác nhận quyền sử dụng đất thổ cư và quyền sở hữu nhà ở đối với diện tích đất 135m<sup>2</sup>, được UBND xã Nam Đà (ông Nguyễn Thanh Mai) xác nhận; cán bộ thuộc bộ phận Địa chính - Phòng Kinh tế huyện Krông Nô (ông Nguyễn Thanh Liêu và ông Vũ Quốc Toàn) xác nhận.

Ngày 01/01/1996, ông Huỳnh Sỹ Thoảng sang nhượng vườn và nhà ở cho hộ ông Lê Văn Minh bằng giấy sang nhượng viết tay với diện tích 70m<sup>2</sup>, gồm diện tích đất cất nhà là 35m<sup>2</sup>, diện tích vườn là 35m<sup>2</sup>, chiều dài 20m, chiều rộng là 3,5m; vị trí thửa đất: phía đông giáp vách nhà ông Huỳnh Sỹ Thịnh; phía tây giáp khu chợ Nam Đà; phía nam giáp khu chợ Nam Đà; phía bắc giáp vườn ông Võ Quang Khôi. Giấy sang nhượng viết tay có chữ ký ngày 31/5/1996 của ông Nguyễn Nguyên - Thôn trưởng Nam Thành, chữ ký ngày 12/8/1996 của ông Bùi Thanh Liêm - cán bộ địa chính xã và ông Trần Thanh Mai - Chủ tịch UBND xã Nam Đà. Diện tích nhận sang nhượng từ ông Thoảng, ông Lê Văn Minh sử dụng



làm quầy bán hàng và nhà để ở ngay trong khu vực chợ cho đến cuối năm 2015 giải tỏa xây dựng Chợ nông thôn Nam Đà. Diện tích đất đo đạc khi giải phóng mặt bằng là 102,7m<sup>2</sup>.

Theo số liệu trên giấy sang nhượng viết tay nêu trên, thì diện tích đất ông Lê Văn Minh nhận sang nhượng từ ông Thoảng là 70m<sup>2</sup> (nhỏ hơn diện tích 102,7m<sup>2</sup> khi đo đạc, kiểm kê giải phóng mặt bằng). Lý giải về vấn đề này, ông Minh trình bày: theo giấy sang nhượng thì diện tích ông Minh nhận sang nhượng là 70m<sup>2</sup>, tuy nhiên trong thực tế thì chiều rộng thửa đất không phải là 3,5m mà là 4,2m và diện tích phần hiên nhà khoảng 10,5m<sup>2</sup> không tính vào trong giấy sang nhượng.

Theo nội dung Biên bản làm việc ngày 22/3/2016 giữa UBND huyện Krông Nô với ông Đoàn Cường (người ký duyệt đơn xin cấp đất gia cư của ông Nguyễn Thanh Sơn), ông Cường cho biết: Ngày 30/6/1989, UBND xã Nam Đà khi đó chấp thuận cho ông Nguyễn Thanh Sơn xây dựng gia cư (nhà) trên mảnh đất với địa danh theo đơn, chứ không cấp đất thổ cư cho ông Sơn; việc UBND xã cấp đất tại thời điểm đó cũng không đúng thẩm quyền.

## **2. Quá trình quản lý, sử dụng đất đai, quản lý quy hoạch có liên quan đến diện tích đất ông Lê Văn Minh**

Diện tích đất 750m<sup>2</sup> theo đơn của ông Nguyễn Thanh Sơn được ông Đoàn Cường - UBND xã Nam Đà phê duyệt cho xây dựng nhà nằm trong thửa đất số 327 là đất chuyên dùng của Hợp tác xã Nam Đà 3. Nội dung trong đơn cấp đất gia cư của ông Nguyễn Thanh Sơn, thì ông xin cấp đất sau khi quy hoạch và xây dựng chợ Nam Đà còn thừa lại tại *Đội 4/3 Hợp tác xã Nam Đà 3*.

Việc quản lý, sử dụng thửa đất số 327 thể hiện qua các hồ sơ, tài liệu:

- Theo Sổ mục kê ruộng đất xã Nam Đà ký ngày 18/11/1989 (lưu trữ tại văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đắk Nông) thì thửa đất số 327 với diện tích 5.582m<sup>2</sup> là đất chuyên dùng, chủ sử dụng là Hợp tác xã 3.

- Theo tờ bản đồ địa chính số 10 - Hợp tác xã 3, xã Nam Đà được Chi cục Quản lý đất đai tỉnh Đắk Lắk phê duyệt ngày 18/5/1990, thì thửa đất số 327 với diện tích 5.582m<sup>2</sup> thể hiện là đất chuyên dùng (chợ).

- Hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các xã viên và tổ chức (Hợp tác xã 3) của xã Nam Đà:

+ Tờ trình ngày 26/5/1990 của Hợp tác xã 3: sau khi đã kiểm tra, rà soát giữa thực địa và bản đồ, Hợp tác xã 3 đề nghị UBND xã Nam Đà xét và trình cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 348 cá nhân (xã viên) và 01 tổ chức (Hợp tác xã 3).

+ Tờ trình số 07-TT/UB ngày 06/6/1990 của UBND xã Nam Đà: đã tổ chức xét đơn đăng ký sử dụng đất của 03 tổ chức và 910 cá nhân; *đã công khai hồ sơ và kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để trưng cầu ý kiến của nhân dân* theo quy định, đề nghị UBND huyện Krông Nô xem xét phê duyệt đối với từng hộ thuộc thẩm quyền.

+ Tờ trình số 231-TT/RĐ-CCN ngày 08/6/1990 của Bộ phận Quản lý đất đai huyện Krông Nô: xét điều kiện cấp giấy chứng nhận của xã Nam Đà, có 03 tổ chức đã được đo đạc lập bản đồ địa chính; đã đăng ký lập sổ địa chính; hồ sơ đã lập gồm



bản đồ địa chính, danh sách đủ điều kiện cấp giấy, đề nghị UBND tỉnh cấp giấy chứng nhận cho 03 tổ chức thuộc thẩm quyền.

+ Tờ trình số 23-TT/UB ngày 09/6/1990 của UBND huyện Krông Nô đề nghị UBND tỉnh Đắk Lắk xem xét phê duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 03 tổ chức (hợp tác xã) thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh, trong đó có Hợp tác xã Nam Đà 3.

Tại thời điểm lập Sổ mục kê ruộng đất, thực hiện các thủ tục trình cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Hợp tác xã 3 thì ông Nguyễn Thanh Sơn (người có nguồn gốc đất đầu tiên, sau sang nhượng nhiều lần đến ông Minh) không có ý kiến gì.

- Ngày 12/7/2001, HĐND xã Nam Đà Khóa VIII ban hành Nghị quyết số 05/NQ-HĐ về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai xã Nam Đà thời kỳ 2001 - 2010, theo bản đồ quy hoạch kèm theo thì diện tích chợ xã hiện hữu là 0,5ha.

### **3. Việc thực hiện bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất của ông Lê Văn Minh**

Ngày 23/4/2015, UBND xã Nam Đà có Tờ trình số 37/TTr xin chủ trương xây dựng chợ trung tâm xã gửi UBND huyện Krông Nô. Ngày 24/4/2015, UBND huyện Krông Nô có Công văn số 571/UBND-TCKH đồng ý chủ trương cho lập hồ sơ, thủ tục đầu tư xây dựng chợ nông thôn xã Nam Đà. Ngày 28/9/2015, Sở Xây dựng tỉnh Đắk Nông có Công văn số 170/KQTD-SXD thông báo kết quả thẩm định Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng (diện tích xây dựng là 5.518m<sup>2</sup>).

Để thực hiện công tác giải phóng mặt bằng xây dựng chợ, UBND xã Nam Đà thành lập Hội đồng tư vấn xác định nguồn gốc sử dụng đất chợ, giải tỏa bồi thường chợ xã Nam Đà theo Quyết định số 41/QĐ-UBND ngày 01/6/2015. Hội đồng họp ngày 01/6/2015, các ý kiến tại cuộc họp nêu việc cấp đất cho ông Nguyễn Thanh Sơn là sai quy định, không hợp lý nên không bồi thường đối với diện tích 750m<sup>2</sup>, chỉ hỗ trợ nhà cửa, tài sản gắn liền với đất và các chính sách hỗ trợ khác.

- Hộ ông Lê Văn Minh lập Tờ khai thiệt hại về đất, cây trồng, vật kiến trúc trên thửa đất bị thu hồi.

- Ngày 14/7/2015, Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Krông Nô lập Biên bản xác minh hiện trạng đất đai, cây trồng, nhà, công trình trên đất đối với hộ ông Lê Văn Minh.

Trên cơ sở Tờ khai của chủ hộ và các biên bản xác minh hiện trạng và biên bản xác định nguồn gốc sử dụng đất, Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Krông Nô lập phương án bồi thường, hỗ trợ; thực hiện thủ tục niêm yết công khai, lấy ý kiến các hộ dân sau khi niêm yết công khai theo Biên bản ngày 10/9/2015 trước khi trình UBND huyện Krông Nô phê duyệt.

Theo Phương án bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng xây dựng Chợ Nam Đà được phê duyệt tại Quyết định số 4399/QĐ-UBND ngày 18/11/2015 của UBND huyện Krông Nô, thì hộ ông Lê Văn Minh không được bồi thường đối với diện tích đất 102,7m<sup>2</sup> do đất không đủ điều kiện bồi thường, hỗ trợ; hỗ trợ 50% giá trị nhà, vật kiến trúc trên đất là 91.331.298 đồng; hỗ trợ di chuyển nhà 5.000.000 đồng; hỗ trợ gia đình liệt sỹ 3.000.000 đồng; hỗ trợ tiền thuê nhà (03 khẩu) 12 tháng là 18.000.000



đồng. Tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ cho hộ ông Minh là 117.331.298đ. Ông Minh đã nhận tiền bồi thường, hỗ trợ.

Ngoài phương án bồi thường trên Ủy ban nhân dân xã Nam Đà đã có Quyết định số 227/QĐ-UBND ngày 17/12/2015 về việc hỗ trợ tiền sửa chữa nhà ở cho hộ gia đình chính sách bằng quỹ tình nghĩa năm 2015 với giá trị 10.000.000 đồng cho hộ ông Lê Văn Minh.

Đối với việc bố trí đất để di dời, giải phóng mặt bằng, UBND xã Nam Đà đã làm việc với hộ ông Lê Văn Minh, lập Bản cam kết ngày 20/11/2015 với nội dung: UBND xã Nam Đà đồng ý cho phép hộ ông Lê Văn Minh được phép xây dựng cố định trên thửa đất tại Trường Sơn Ca cũ với diện tích 124m<sup>2</sup>; mục đích giao đất có thu tiền theo Công văn số 1634/CV-UBND ngày 23/9/2015 của UBND huyện Krông Nô. Hiện hộ ông Minh đã làm nhà và đang ở trên diện tích đất này.

#### **IV. Những quy định của pháp luật có liên quan:**

1. Luật Đất đai năm 1987: Điều 9; Điểm c, khoản 4, Điều 13; Khoản 1, Điều 14.
2. Nghị định số 30-HĐBT ngày 23/3/1989 của Hội đồng Bộ trưởng về thi hành Luật Đất đai năm 1987: Điều 4, Điều 10.
3. Thông tư số 302-TT/ĐKTK ngày 28/10/1989 của Tổng cục Quản lý ruộng đất hướng dẫn thi hành quyết định về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Khoản 3, Phần II.
4. Luật Đất đai năm 1993: Khoản 1, Điều 30; Khoản 2, Điều 31.
5. Luật Đất đai năm 2013: Khoản 21, Điều 3; Điều 82; Điểm b, khoản 1, Điều 100.
6. Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013: Khoản 1, Điều 20; Khoản 2, Điều 23.
7. Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất: Điều 11.
8. Quy định cụ thể một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đắk Nông ban hành theo Quyết định số 07/2015/QĐ-UBND ngày 29/01/2015 của UBND tỉnh Đắk Nông: Khoản 4, khoản 5, Điều 14; Điểm a, Khoản 5, điều 26; Khoản 7, Điều 26.
9. Nghị định số 34/CP ngày 23/4/1994 của Chính phủ về chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và tổ chức bộ máy của Tổng cục Địa chính: Điều 5.
10. Pháp lệnh Thuế Nhà đất năm 1992: Điều 1; Điều 2.

#### **V. Kết quả đối thoại**

Tại buổi đối thoại do Phó Chủ tịch UBND tỉnh - Trương Thanh Tùng chủ trì ngày 03/3/2017, người khiếu nại là ông Lê Văn Minh cùng các cơ quan là UBND huyện Krông Nô, UBND xã Nam Đà, Sở Tài nguyên và môi trường, Thanh tra tỉnh thống nhất các nội dung đối thoại như sau:

1. Đồng ý một phần nội dung khiếu nại của ông Lê Văn Minh về yêu cầu UBND huyện Krông Nô giao đất tái định cư theo quy định tại khoản 4, Điều 29



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

2. Không đồng ý các nội dung khiếu nại của ông Lê Văn Minh về yêu cầu bồi thường 100% giá trị đất, 100% giá trị nhà, vật kiến trúc trên đất, do: đất ông Minh không đủ điều kiện được cấp Giấy CNQSDĐ nên không được bồi thường theo khoản 4, Điều 82 Luật Đất đai năm 2013; nhà xây dựng trước ngày 01/7/2004 trên đất không đủ điều kiện được bồi thường được hỗ trợ 50% theo khoản 5, Điều 14 Quy định cụ thể một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đắk Nông ban hành theo Quyết định số 07/2015/QĐ-UBND.

3. UBND huyện Krông Nô giải quyết giao đất tái định cư cho hộ ông Lê Văn Minh theo quy định tại khoản 4, Điều 29 Quy định cụ thể một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đắk Nông ban hành theo Quyết định số 07/2015/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đắk Nông.

Hộ ông Minh phải nộp tiền sử dụng đất theo giá đất do UBND tỉnh quyết định tại thời điểm giao đất theo quy định tại khoản 6, Điều 29 Quy định một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đắk Nông. Trường hợp có khó khăn về tài chính, có nguyện vọng ghi nợ thì được ghi nợ số tiền sử dụng đất phải nộp trên Giấy CNQSDĐ. Hộ ông Minh là gia đình người có công nên được miễn, hoặc giảm tiền sử dụng đất theo quy định.

Về địa điểm, vị trí đất tái định cư theo điều kiện của 2 hộ dân, giao UBND huyện Krông Nô chỉ đạo UBND xã Nam Đà, Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện thống nhất, thỏa thuận với 2 hộ dân để bố trí phù hợp.

4. Hộ ông Lê Văn Minh có 02 thân nhân liệt sỹ, được tính hỗ trợ gia đình chính sách theo điểm a, khoản 5 Điều 26 Quyết định số 07/2015/QĐ-UBND.

5. UBND huyện Krông Nô chỉ đạo chủ đầu tư là UBND xã Nam Đà xem xét hỗ trợ thêm từ 30% - 50% về giá trị nhà, vật kiến trúc trên đất cho hộ ông Lê Văn Minh.

6. Đối với kiến nghị của ông Lê Văn Minh về giá đất tái định cư: giao cho UBND huyện Krông Nô chủ trì phối hợp các đơn vị liên quan xây dựng giá đất tái định cư phù hợp, trình cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt.

## **VI. Kết luận**

1. Công tác quản lý đất đai của UBND xã Nam Đà trong giai đoạn năm 1989 - 1996 còn buông lỏng, có nhiều hạn chế, sai sót liên quan đến thửa đất của ông Lê Văn Minh sử dụng, cụ thể như sau:

- Việc UBND xã Nam Đà (ông Đoàn Cường) phê duyệt vào đơn cho phép ông Nguyễn Thanh Sơn (người sang nhượng đất, nhà cho ông Huỳnh Sỹ Thịnh) được xây dựng gia cư trên đất sau khi xây dựng chợ là biểu hiện tùy tiện trong quản lý đất đai, UBND cấp xã không có thẩm quyền giao đất dân cư nông thôn cho nhân dân làm nhà, trái quy định tại điểm c, khoản 4, Điều 13 Luật Đất đai năm 1987.

- Việc UBND xã Nam Đà (ông Trần Minh Cảnh) ký xác nhận ngày 19/9/1991 vào giấy sang nhượng đất vườn, nhà ở viết tay giữa ông Nguyễn Thanh



Son và ông Huỳnh Sỹ Thịnh là trái với quy định tại Điều 10 Nghị định số 30-HĐBT ngày 23/3/1989 của Hội đồng Bộ trưởng về thi hành Luật Đất đai năm 1987.

- Cán bộ UBND xã Nam Đà (ông Bùi Thanh Liêm) ký xác nhận ngày 09/11/1994 vào giấy sang nhượng vườn và nhà giữa ông Huỳnh Sỹ Thịnh và ông Huỳnh Sỹ Thoảng; UBND xã Nam Đà (Bùi Thanh Liêm - cán bộ địa chính xã và ông Trần Thanh Mai - Chủ tịch UBND xã Nam Đà) ký xác nhận ngày 12/8/1996 vào giấy sang nhượng vườn và nhà ở giữa ông Huỳnh Sỹ Thoảng và ông Lê Văn Minh là trái với quy định tại khoản 1, Điều 30 Luật Đất đai năm 1993, trái thẩm quyền quy định tại khoản 2, Điều 31 Luật Đất đai năm 1993.

- Việc UBND xã Nam Đà (ông Nguyễn Thanh Mai) và cán bộ thuộc bộ phận Địa chính - Phòng Kinh tế huyện Krông Nô (ông Nguyễn Thanh Liêu và ông Vũ Quốc Toàn) ký xác nhận vào Giấy xác nhận quyền sử dụng đất thổ cư và quyền sở hữu nhà ngày 03/02/1995 của hộ ông Huỳnh Sỹ Thoảng là việc làm tùy tiện, không có thẩm quyền, không đúng với các quy định trong Luật Đất đai năm 1993.

- Từ việc phê duyệt cho ông Nguyễn Thanh Sơn xây dựng nhà trên đất dẫn đến việc xây dựng nhà, mua bán, sang nhượng đất nhiều lần; việc xác nhận sang nhượng đất đai, xác nhận quyền sử dụng đất thổ cư và quyền sở hữu nhà trái pháp luật nêu trên; trong thời gian dài UBND xã Nam Đà cũng không quản lý, xử lý triệt để các trường hợp mua bán, sử dụng đất, xây dựng nhà không đúng quy định trong khu vực chợ, dẫn đến những hệ lụy phức tạp, gây khó khăn, vướng mắc trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng khi xây dựng Chợ nông thôn xã Nam Đà, cũng như ảnh hưởng đến quyền lợi kinh tế, cuộc sống của một số hộ dân nhận sang nhượng đất của ông Nguyễn Thanh Sơn.

Các khuyết điểm, vi phạm trên trách nhiệm thuộc về các cá nhân có tên nêu trên và UBND xã Nam Đà thời kỳ 1989 - 1996 (*hiện nay các cá nhân này đã nghỉ hưu, chuyển công tác*).

2. Thửa đất số 327, tờ bản đồ số 10 với diện tích 5.582m<sup>2</sup> đã được UBND xã Nam Đà quản lý theo quy định tại Điều 9 Luật Đất đai năm 1987, thể hiện qua việc UBND xã Nam Đà lập Sổ mục kê ruộng đất thời điểm ngày 18/11/1989; đo đạc, lập bản đồ địa chính được Chi cục Quản lý đất đai Đắk Lắk phê duyệt ngày 18/5/1990 (để thực hiện khảo sát, đo đạc, lập, hoàn thiện bản đồ địa chính cần phải mất thời gian dài trước khi bản đồ hoàn thiện được phê duyệt ngày 18/5/1990; điều này phù hợp với kết quả xác minh của UBND huyện Krông Nô là việc đo đạc, lập bản đồ địa chính xã Nam Đà bắt đầu thực hiện từ năm 1984); lập hồ sơ, thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Hợp tác xã 3 trong tháng 5/1990.

Trên Sổ mục kê ruộng đất ngày 18/11/1989, trên bản đồ địa chính thì thửa đất số 327, tờ bản đồ số 10 với diện tích 5.582m<sup>2</sup> là đất chuyên dùng ghi chủ sử dụng là Hợp tác xã Nam Đà 3; theo quy định tại Điều 4 Nghị định số 30-HĐBT ngày 23/3/1989 của Hội đồng Bộ trưởng về thi hành Luật Đất đai năm 1987, thì chủ sử dụng đất hợp pháp thời điểm năm 1989 là Hợp tác xã Nam Đà 3; điều này cũng phù hợp với nội dung trong đơn của ông Nguyễn Thanh Sơn *xin cấp đất... tại Đội 4/3 Hợp tác xã Nam Đà 3*, thể hiện thửa đất số 327 thời điểm đó do Hợp tác xã Nam Đà 3 quản lý, sử dụng.



Như vậy, việc UBND xã Nam Đà (ông Đoàn Cường) phê duyệt cho phép ông Nguyễn Thanh Sơn được xây dựng gia cư trên thửa đất 327 đã có *chủ sử dụng đất hợp pháp* là Hợp tác xã Nam Đà 3; tại Sổ mục kê ruộng đất tháng 11/1989 xác định chủ sử dụng đất là Hợp tác xã Nam Đà 3 (không ghi tên ông Nguyễn Thanh Sơn).

3. Diện tích đất, nhà ông Lê Văn Minh nhận sang nhượng từ ông Huỳnh Sỹ Thoảng theo giấy viết tay là 70m<sup>2</sup>, theo kiểm kê khi giải phóng mặt bằng là 102,7m<sup>2</sup>; như vậy trong diện tích hộ ông Minh sử dụng có 32,7m<sup>2</sup> đất chưa đủ cơ sở để khẳng định là nằm trong diện tích 360m<sup>2</sup> có nguồn gốc nhận sang nhượng từ ông Nguyễn Thanh Sơn.

4. Ông Lê Văn Minh cho rằng tờ bản đồ số 10 được Chi cục Quản lý đất đai tỉnh Đắk Lắk phê duyệt ngày 08/5/1990 là không đúng thẩm quyền, mà thẩm quyền phê duyệt thuộc Sở Địa chính tỉnh Đắk Lắk là không đúng, do: tại thời điểm năm 1990 chưa có Sở Địa chính tỉnh Đắk Lắk, Chi cục Quản lý đất đai tỉnh Đắk Lắk là cơ quan tham mưu cho UBND tỉnh Đắk Lắk quản lý Nhà nước trong lĩnh vực đất đai; Sở Địa chính tỉnh Đắk Lắk được thành lập sau khi Chính phủ ban hành Nghị định số 34/CP ngày 23/4/1994 quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và tổ chức bộ máy của Tổng cục Địa chính, tại Điều 5 quy định “*Hệ thống tổ chức quản lý Nhà nước về đất đai và đo đạc - bản đồ ở địa phương trực thuộc UBND các cấp, gồm có: Sở Địa chính trực thuộc UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương*”.

5. Tại Sổ mục kê ruộng đất ngày 18/11/1989 ghi tên chủ sử dụng thửa đất số 327 là Hợp tác xã Nam Đà 3; thửa đất số 327 cũng thể hiện rõ diện tích 5.582m<sup>2</sup> đất chuyên dùng trên bản đồ địa chính; tại thời điểm tháng 6/1990, Hợp tác xã Nam Đà 3, UBND xã Nam Đà, UBND huyện Krông Nô đã thực hiện đầy đủ thủ tục, hồ sơ đề nghị cấp giấy CNQSDĐ cho Hợp tác xã Nam Đà 3, đảm bảo điều kiện theo quy định tại khoản 3, Phần II Thông tư số 302-TT/ĐKTK ngày 28/10/1989 của Tổng cục Quản lý ruộng đất hướng dẫn thi hành quyết định về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông Nguyễn Thanh Sơn, ông Huỳnh Sỹ Thịnh, ông Huỳnh Sỹ Thoảng không có tên trong Sổ đăng ký ruộng đất, Sổ địa chính trước ngày 15/10/1993 đối với thửa đất số 327; ông Huỳnh Sỹ Thịnh sang nhượng cho đất cho ông Huỳnh Sỹ Thoảng; ông Huỳnh Sỹ Thoảng sang nhượng đất cho ông Lê Văn Minh; do đó, hộ ông Lê Văn Minh không thuộc diện được cấp Giấy CNQSDĐ theo quy định tại điểm b, khoản 1, Điều 100 Luật Đất đai năm 2013; giấy sang nhượng vườn và nhà ở viết tay ngày 01/01/1996 giữa ông Huỳnh Sỹ Thoảng cho hộ ông Lê Văn Minh trên đất *không phải là đất ở, sau ngày 15/10/1993* nên cũng không thuộc diện được Giấy CNQSDĐ theo quy định tại điểm d, khoản 1, Điều 100 Luật Đất đai năm 2013.

6. Ông Lê Văn Minh cho rằng đất hộ ông sử dụng có nguồn gốc do UBND xã Nam Đà giao không đúng thẩm quyền trước ngày 01/7/2004 nhưng ông Minh (người đang sử dụng đất) đã nộp tiền để được sử dụng đất (với chứng cứ là các Biên lai thu thuế nhà, đất do UBND xã Nam Đà thu), để yêu cầu được bồi thường về đất, tài sản trên đất theo quy định tại Điều 11 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP của Chính phủ.



Theo khoản 21, Điều 3, Luật Đất đai năm 2013 thì “*Tiền sử dụng đất là số tiền mà người sử dụng đất phải trả cho Nhà nước khi được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất*”. Trong khi các Biên lai thu thuê nhà, đất ông Minh đưa ra là khoản “*thuế thu đối với nhà và đối với đất ở, đất xây dựng công trình*” theo quy định tại Điều 1 và “*trường hợp còn có sự tranh chấp hoặc chưa xác định được quyền sử dụng đất, thì tổ chức, cá nhân đang trực tiếp sử dụng đất là đối tượng nộp thuế đất*” theo quy định tại Điều 2 Pháp lệnh Thuế nhà đất năm 1992, đây không phải là biên lai, phiếu thu, hóa đơn thu tiền để được sử dụng đất. Do đó việc ông Minh yêu cầu được bồi thường về đất, tài sản trên đất theo quy định tại Điều 11 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP là không có cơ sở.

Ông Lê Văn Minh cho rằng đất được giao không đúng thẩm quyền đã được sử dụng ổn định trước ngày 15/10/1993, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch thì người đang sử dụng đất được cấp Giấy CNQSDĐ... theo khoản 2, Điều 23 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ.

Tuy nhiên, khi UBND xã Nam Đà phê duyệt cho ông Nguyễn Thanh Sơn làm nhà trên thửa đất số 327 của chủ sử dụng là Hợp tác xã Nam Đà 3 vào năm 1989 thì đã hình thành nên tình huống pháp lý về chồng lấn, tranh chấp quyền sử dụng đất (tại thời điểm đó chưa phải xử lý, nhưng đến khi giải phóng mặt bằng xây dựng chợ Nam Đà phải xử lý vấn đề này); đồng thời đất của hộ ông Minh cũng như các hộ dân sử dụng để là nhà ở trong thửa đất số 327 đều không phù hợp với mục đích sử dụng thửa đất số 327 (đất chuyên dùng), vì vậy các trường hợp này đều không được cấp giấy CNQSDĐ. Do đó, việc ông Minh yêu cầu được bồi thường về đất, tài sản trên đất theo khoản 2, Điều 23 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP là không phù hợp.

7. Phương án hỗ trợ bồi thường, hỗ trợ xây dựng Chợ Nam Đà xác định không tính bồi thường thiệt hại về đất cho hộ ông Lê Văn Minh, do đất không đủ điều kiện cấp Giấy CNQSDĐ, là đúng theo khoản 4, Điều 82 Luật Đất đai năm 2013; không tính bồi thường, tính hỗ trợ 50% giá trị nhà, vật kiến trúc trên đất do nhà xây dựng trước ngày 01/7/2004 trên đất không đủ điều kiện được bồi thường, là đúng theo khoản 4, khoản 5 Điều 14 Quy định cụ thể một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đắk Nông ban hành theo Quyết định số 07/2015/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đắk Nông.

Hộ ông Lê Văn Minh sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất gắn liền với nhà ở, phải di chuyển chỗ ở nhưng không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở, không có chỗ ở nào khác trong địa bàn xã Nam Đà nên thuộc trường hợp được giao đất tái định cư quy định tại khoản 4, khoản 6, Điều 29 Quy định cụ thể một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đắk Nông ban hành theo Quyết định số 07/2015/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đắk Nông. UBND huyện Krông Nô đã đồng ý cho UBND xã Nam Đà lập Bản cam kết ngày 20/11/2015 với hộ ông Lê Văn Minh, cho hộ ông Minh được phép xây dựng nhà ở trên thửa đất diện tích 124m<sup>2</sup> tại Trường Sơn Ca cũ. Hiện hộ ông Minh đã làm nhà và ở trên thửa đất này (UBND xã Nam Đà có hỗ trợ tiền sửa chữa



nhà cho hộ gia đình chính sách 10.000.000 đồng cho hộ ông Lê Văn Minh), hiện chưa được UBND huyện Krông Nông ban hành quyết định giao đất.

Tuy nhiên, trong Phương án bồi thường, hỗ trợ xây dựng Chợ Nam Đà không tính giao đất tái định cư cho hộ ông Lê Văn Minh là chưa đúng quy định.

Hộ ông Lê Văn Minh có 02 thân nhân liệt sỹ (ông Minh và bà Phạm Thị Phương vợ ông Minh), được tính hỗ trợ gia đình chính sách theo điểm a, khoản 5 Điều 26 Quy định cụ thể một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đắk Nông ban hành theo Quyết định số 07/2015/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đắk Nông. Phương án bồi thường, hỗ trợ xây dựng Chợ Nam Đà tính hỗ trợ hộ ông Lê Văn Minh theo điểm b, khoản 5, Điều 26 Quy định cụ thể một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đắk Nông là chưa đúng.

Từ những nhận định và căn cứ nêu trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Công nhận một phần nội dung khiếu nại của ông Lê Văn Minh về yêu cầu UBND huyện Krông Nông giao đất tái định cư cho hộ ông Minh, do hộ ông Minh thuộc trường hợp được giao đất tái định cư theo quy định tại khoản 4, Điều 29 Quy định cụ thể một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đắk Nông ban hành theo Quyết định số 07/2015/QĐ-UBND ngày 29/01/2015 của UBND tỉnh Đắk Nông.

Yêu cầu UBND huyện Krông Nông giao đất tái định cư cho hộ ông Lê Văn Minh theo quy định.

Hộ ông Lê Văn Minh phải nộp tiền sử dụng đất theo giá đất do UBND tỉnh ban hành tại thời điểm giao đất theo quy định tại khoản 6, Điều 29 Quy định cụ thể một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đắk Nông ban hành theo Quyết định số 07/2015/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đắk Nông. Hộ ông Minh được miễn, hoặc giảm tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1, Điều 11, khoản 2, Điều 12 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất. Trường hợp có khó khăn về tài chính, có nguyện vọng ghi nợ thì được ghi nợ tiền sử dụng đất theo Điều 16 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP của Chính phủ.

Về địa điểm, vị trí đất tái định cư, giao UBND huyện Krông Nông chỉ đạo UBND xã Nam Đà, Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện thống nhất, thỏa thuận với hộ ông Minh để bố trí phù hợp.

Về giá đất tái định cư, giao UBND huyện Krông Nông chủ trì phối hợp các đơn vị liên quan xây dựng giá đất tái định cư phù hợp, trình cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt theo quy định.

**Điều 2.** Không công nhận các nội dung khiếu nại của ông Lê Văn Minh về yêu cầu bồi thường 100% giá trị đất, bồi thường 100% giá trị nhà, vật kiến trúc trên đất, do: đất hộ ông Minh sử dụng không đủ điều kiện được cấp Giấy CNQSDĐ nên không được bồi thường theo khoản 4, Điều 82 Luật Đất đai năm 2013; do nhà, vật kiến trúc xây dựng trước ngày 01/7/2004 trên đất không đủ điều



kiện được bồi thường nên được hỗ trợ 50% giá trị theo khoản 5, Điều 14 Quy định cụ thể một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đắk Nông ban hành theo Quyết định số 07/2015/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đắk Nông.

**Điều 3.** UBND huyện Krông Nô chỉ đạo thực hiện điều chỉnh bổ sung mức hỗ trợ hộ thân nhân liệt sĩ cho hộ ông Lê Văn Minh theo điểm a, khoản 5 Điều 26 Quy định cụ thể một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đắk Nông ban hành theo Quyết định số 07/2015/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đắk Nông; chỉ đạo chủ đầu tư là UBND xã Nam Đà xem xét, vận dụng hỗ trợ thêm từ 30% - 50% về giá trị nhà, vật kiến trúc trên đất cho hộ ông Lê Văn Minh.

**Điều 4.** Đây là Quyết định giải quyết khiếu nại lần hai của Chủ tịch UBND tỉnh Đắk Nông. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được Quyết định này, nếu không đồng ý với Quyết định giải quyết khiếu nại thì ông Lê Văn Minh có quyền khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.

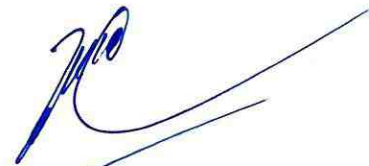
**Điều 5.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Chánh Thanh tra tỉnh; Chủ tịch UBND huyện Krông Nô; ông Lê Văn Minh và thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này. / ru2

**Nơi nhận:**

- Như Điều 5;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- CVP, các PCVP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, TCD, NN, NC (Tr).

02

**KT.CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Trương Thanh Tùng**