

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc giải quyết khiếu nại của ông Hoàng Đăng Phước, trú tại TDP Giáp Ba, phường Hương Văn, thị xã Hương Trà (lần đầu)**

**CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ**

*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 tháng 11 năm 2019;*

*Căn cứ Luật Khiếu nại ngày 11 tháng 11 năm 2011;*

*Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013.*

*Căn cứ Nghị định số 124/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Khiếu nại;*

*Xét đơn có tiêu đề “Đơn khiếu nại”, ngày 23/7/2021 của ông Hoàng Đăng Phước, trú tại TDP Giáp Ba, phường Hương Văn, thị xã Hương Trà;*

Theo báo cáo số 14/BC-ĐXM ngày 13/01/2022 của Đoàn Xác minh về kết quả kiểm tra, xác minh nội dung khiếu nại của ông Hoàng Đăng Phước với các nội dung sau đây:

**I. Nội dung khiếu nại**

Đơn có tiêu đề “Đơn khiếu nại”, đề ngày 23/7/2021 do ông Hoàng Đăng Phước ký tên có nội dung là khiếu nại công văn số 2039/UBND-NC ngày 09/6/2021 của UBND thị xã Hương Trà về việc trả lời đơn của ông Hoàng Đăng Phước về việc đề nghị thu hồi giấy CNQSD đất của ông Trần Xuân Quý, bà Nguyễn Thị Kim Cúc với nội dung: Ngày 24/7/2021, UBND thị xã Hương Trà ban hành thông báo số 1427/TB-UBND thông báo kết quả thẩm tra giấy CNQSD đất số AD 905088 của ông Trần Xuân Quý, bà Nguyễn Thị Kim Cúc đối với thửa đất số 412-3, tờ bản đồ số 03, diện tích 340 m<sup>2</sup> là đảm bảo bảo theo đúng quy định của pháp luật.

Ông Phước cho rằng việc UBND huyện Hương Trà cấp giấy CNQSD đất cho ông Trần Xuân Quý, bà Nguyễn Thị Kim Cúc một phần diện tích thửa đất số 412, tờ bản đồ số 192b, diện tích 1.953 m<sup>2</sup> vào thời điểm năm 2007 khi chưa phân chia di sản thừa kế là không đảm bảo theo quy định của pháp luật về thừa kế, cấp không đúng đối tượng và nguồn gốc sử dụng đất.

**II. Kết quả xác minh nội dung khiếu nại**

**1. Quá trình khiếu nại, kiến nghị của ông Hoàng Đăng Phước**

Ngày 01/6/2021, ông Hoàng Đăng Phước gửi đơn có tiêu đề “Đơn kiến nghị”, đề nghị thu hồi giấy CNQSD đất số AD 905088, cấp ngày 28/8/2007 và đã được UBND thị xã Hương Trà cấp đổi ngày 08/7/2015 cho ông, bà Trần Xuân Quý - Nguyễn Thị Kim Cúc vì không đúng nguồn gốc, không đúng đối tượng sử dụng đất.

Ngày 09/6/2021, UBND thị xã Hương Trà đã ban hành công văn số 2039/UBND-NC về việc trả lời đơn của ông Hoàng Đăng Phước với nội dung: Ngày 27/4/2021, UBND thị xã Hương Trà đã ban hành thông báo số 1427/TB-UBND thông báo kết quả thẩm tra giấy CNQSD đất số AD 905088 của ông Trần Xuân Quý, bà Nguyễn Thị Kim Cúc đối với thửa đất số 412-3, tờ bản đồ số 03, diện tích 340 m<sup>2</sup> là đảm bảo bảo theo đúng quy định của pháp luật, không có cơ sở thu hồi giấy CNQSD đất đã cấp cho ông Trần Xuân Quý, bà Nguyễn Thị Kim Cúc. Ngày 18/6/2021, ông Hoàng Đăng Phước có đơn khiếu nại về việc UBND thị xã Hương Trà ban hành Công văn số 2039/UBND-NC ngày 09/6/2021 về việc trả lời đơn của ông Hoàng Đăng Phước trái pháp luật. UBND thị xã đã chỉ đạo Thanh tra thị xã tham mưu giải quyết theo quy định. Ngày 01/7/2021, Thanh tra thị xã đã làm việc với ông Hoàng Đăng Phước và các người con của bà Lê Thị Hoa để xác định lại nội dung đơn, ông Hoàng Đăng Phước và ông Hoàng Đăng Lộc có ý kiến: “Đề nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy CNQSD đất đã cấp cho ông Trần Xuân Quý, bà Nguyễn Thị Kim Cúc đối với thửa đất là di sản thừa kế của bà Lê Thị Hoa, do chưa phân chia thừa kế theo quy định”. Ông Trần Xuân Quý, bà Nguyễn Thị Kim Cúc trình bày: “Thửa đất trên ông, bà nhận thừa kế của bà Lê Thị Hoa; nếu ông Phước và các đồng thừa kế không đồng ý thì đề nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp về thừa kế theo quy định của pháp luật”.

Căn cứ nội dung buổi làm việc, ngày 07/7/2021, Thanh tra thị xã đã tham mưu UBND thị xã ban hành Công văn số 2466/UBND-TTr về việc hướng dẫn ông Hoàng Đăng Phước liên hệ Tòa án nhân dân để được giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

Ngày 23/7/2021, ông Hoàng Đăng Phước gửi đơn khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh Thừa Thiên Huế khiếu nại Công văn số 2039/UBND-NC và Công văn số 2466/UBND-TTr của UBND thị xã Hương Trà, trong đó có nội dung những người thừa kế của bà Lê Thị Hoa chưa thực hiện thủ tục phân chia thừa kế khi thực hiện cấp giấy CNQSD đất cho ông Trần Xuân Quý, bà Nguyễn Thị Kim Cúc là trái quy định. Do đó, đề nghị UBND thị xã Hương Trà thu hồi giấy CNQSD đất đã cấp cho ông Trần Xuân Quý, bà Nguyễn Thị Kim Cúc.

Ngày 12/8/2021, UBND tỉnh Thừa Thiên Huế ban hành Công văn số 7248/UBND-TTr giao trách nhiệm cho UBND thị xã Hương Trà kiểm tra, xác minh và xem xét giải quyết.

## **2. Về quá trình sử dụng đất và thực hiện thủ tục cấp giấy CNQSD đất cho ông Trần Xuân Quý, bà Nguyễn Thị Kim Cúc đối với thửa đất số 412-3, tờ bản đồ số 03, diện tích 340 m<sup>2</sup>**

### **2.1. Nguồn gốc, quá trình sử dụng đất và hồ sơ quản lý đất đai qua các thời kỳ**

Thửa đất số 412-3, tờ bản đồ số 03, diện tích 340 m<sup>2</sup>, UBND huyện Hương Trà đã cấp giấy CNQSD đất số AD 905088 cho ông, bà Trần Xuân Quý - Nguyễn Thị Kim Cúc có nguồn gốc do nhận thừa kế của bà Lê Thị Hoa theo văn bản thỏa thuận ngày 13/7/2006.

- Theo bản đồ 299 gồm 02 thửa đất: Thửa đất số 44, tờ bản đồ số 9, diện tích 1.510 m<sup>2</sup>, do bà Lê Thị Hoa đăng ký chủ sử dụng và Thửa đất số 45, tờ bản đồ số 9, diện tích 320 m<sup>2</sup>, theo sổ mục kê thể hiện chủ sử dụng đất là Hợp tác xã Văn Xá Đông (UBND phường Hương Văn đã làm việc với ông Lê Khắc Hậu, ông Hậu trình bày: Thửa đất số 45 là do ông Lê Khắc Hậu đăng ký chủ sử dụng, trên thửa đất có một nhà thờ Chi họ Lê Khắc ở phía trước và nhà ở của bà Trần Thị Thê (chị dâu của ông Lê Khắc Hậu).

- Theo bản đồ đo đạc năm 1995 là thửa đất số 412, tờ bản đồ số 03, diện tích 1.953 m<sup>2</sup>, do bà Lê Thị Hoa đăng ký chủ sử dụng (trên thửa đất có nhà ở của bà Lê Thị Hoa, nhà ở của bà Trần Thị Thê và nhà thờ Chi họ Lê Khắc).

- Năm 2000, ông Trần Xuân Quý, bà Nguyễn Thị Kim Cúc xây dựng nhà ở trên thửa đất của bà Lê Thị Hoa (mẹ của bà Nguyễn Thị Kim Cúc). Ngày 11/7/2003, UBND xã Hương Văn xác nhận về nhà ở: “tự xây dựng năm 2001” tại thửa đất 412/3, tờ bản đồ số 03, diện tích 340 m<sup>2</sup>.

### **2.2. Việc thực hiện trình tự, thủ tục cấp giấy CNQSD đất**

- Năm 2003, ông Trần Xuân Quý, bà Nguyễn Thị Kim Cúc lập hồ sơ xin cấp giấy CNQSD đất; công chức địa chính phường Hương Văn đã đo vẽ thửa đất xin cấp giấy CNQSD đất của ông Quý, bà Cúc theo đúng hiện trạng sử dụng đất (tách thửa đất theo bản đồ năm 1995 thành 03 thửa đất, gồm: Thửa đất số 412/1 do ông Hoàng Đăng Phước sử dụng, thửa đất số 412/3 do ông Trần Xuân Quý lập hồ sơ đề nghị cấp giấy và thửa đất số 412/2 của bà Thê và Chi họ Lê Khắc).

Ngày 11/7/2003, ông, bà Trần Xuân Quý - Nguyễn Thị Kim Cúc lập hồ sơ đăng ký quyền sử dụng thửa đất số 412-3, tờ bản đồ số 03, diện tích 340m<sup>2</sup>, tọa lạc tại phường Hương Văn.

UBND xã Hương Văn (nay là phường Hương Văn) xác nhận về nguồn gốc sử dụng đất của ông, bà Trần Xuân Quý - Nguyễn Thị Kim Cúc là do nhận thừa kế của bố mẹ, xây dựng nhà ở ổn định từ năm 2000 cho đến nay, không xảy ra tranh chấp, không ảnh hưởng đến quy hoạch, đủ điều kiện cấp Giấy CNQSD đất.

Ngày 13/7/2006, hộ gia đình ông, bà Trần Kim Quý - Nguyễn Thị Kim Cúc lập văn bản thỏa thuận về thừa kế quyền sở hữu tài sản trên đất và quyền sử dụng

đất đối với thửa đất số 412-3, tờ bản đồ số 03, diện tích 340m<sup>2</sup>, loại đất: Đất ở và đã được UBND phường Hương Văn xác nhận cùng ngày.

Ngày 20/08/2007, UBND huyện Hương Trà cấp Giấy CNQSD đất số AD 905088 cho ông, bà Trần Xuân Quý - Nguyễn Thị Kim Cúc đối với thửa đất số 412-3, tờ bản đồ số 03, diện tích 340m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất ở nông thôn 340m<sup>2</sup>, thời hạn sử dụng lâu dài.

Ngày 23/12/2013, ông bà Trần Xuân Quý - Nguyễn Thị Kim Cúc làm đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Ngày 28/3/2014, UBND phường Hương Văn xác nhận đủ điều kiện cấp đổi Giấy Chứng nhận quyền sở hữu đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Ngày 08/7/2015, ông bà Trần Xuân Quý - Nguyễn Thị Kim Cúc được UBND thị xã cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 898251 đối với thửa đất số 165, tờ bản đồ số 35, diện tích 366m<sup>2</sup>, đất ở tại đô thị: 340m<sup>2</sup>, thời hạn sử dụng: Lâu dài; đất trồng cây lâu năm: 26,6m<sup>2</sup>, thời hạn sử dụng: Đến ngày 15/10/2043.

- Qua kiểm tra hiện trạng sử dụng đất tại các hộ gia đình đã có ranh giới ổn định, đúng với bản đồ đo đạc năm 2010, chỉnh lý năm 2015.

### **2.3. Kết luận đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 905088 của ông, bà Trần Xuân Quý - Nguyễn Thị Kim Cúc**

- Giấy CNQSD đất số AD 905088 UBND huyện Hương Trà đã cấp ông, bà Trần Xuân Quý - Nguyễn Thị Kim Cúc đối với thửa đất số 412-3, tờ bản đồ số 03, diện tích 340m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất ở nông thôn 340m<sup>2</sup>, thời hạn sử dụng: Lâu dài là đảm bảo theo đúng quy định về trình tự, thủ tục thừa kế quyền sử dụng đất theo quy tại khoản 1, khoản 2, Điều 151 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về thi hành Luật Đất đai; đã được UBND thị xã cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 898251 đối với thửa đất số 165, tờ bản đồ số 35, diện tích 366m<sup>2</sup>, đất ở tại đô thị: 340m<sup>2</sup>, thời hạn sử dụng: Lâu dài; đất trồng cây lâu năm: 26,6m<sup>2</sup>, thời hạn sử dụng: Đến ngày 15/10/2043 là đúng đối tượng theo Văn bản thỏa thuận về thừa kế quyền sở hữu tài sản trên đất và quyền sử dụng đất lập ngày 13/7/2006 của những người thừa kế theo pháp luật của bà Lê Thị Hoa.

- Việc phòng Tài nguyên và Môi trường huyện tham mưu UBND huyện phê duyệt cấp giấy CNQSD đất cho ông, bà Trần Xuân Quý - Nguyễn Thị Kim Cúc, trong đó công nhận diện tích đất ở nhỏ hơn một lần hạn mức (400 m<sup>2</sup>) là đảm bảo theo quy định tại khoản 1, Điều 6 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 3626/2005/QĐ-UBND ngày 20/10/2005 của UBND tỉnh về ban hành Quy định hạn mức giao đất ở; hạn mức công nhận đất ở đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế.

- Ông Hoàng Đăng Phước cho rằng việc UBND huyện Hương Trà cấp giấy CNQSD đất cho ông Trần Xuân Quý, bà Nguyễn Thị Kim Cúc khi chưa thực hiện phân chia thừa kế là trái quy định. Do đó, ông đề nghị UBND thị xã Hương Trà thu hồi giấy CNQSD đất đã cấp cho ông Trần Xuân Quý, bà Nguyễn Thị Kim Cúc. Tuy nhiên, trong hồ sơ đề nghị cấp giấy CNQSD đất có Văn bản thỏa thuận về thừa kế quyền sở hữu tài sản trên đất và quyền sử dụng đất lập ngày 13/7/2006 của những người thừa kế theo pháp luật của bà Lê Thị Hoa đối với thửa đất số 412-3, tờ bản đồ số 03, diện tích 340m<sup>2</sup>, có chữ ký của ông Hoàng Đăng Phước, ông Hoàng Đăng Lộc, ông Hoàng Đăng Khánh, bà Nguyễn Thị Kim Cúc, ông Trần Xuân Quý với nội dung thỏa thuận “tất cả anh em trong gia đình đều đồng ý cho vợ chồng anh chị Trần Xuân Quý và Nguyễn Thị Kim Cúc làm nhà trên mảnh đất với diện tích là 340 m<sup>2</sup>. Riêng bà Hoàng Thị Ngọc Anh đi làm ăn xa nên không ký vào văn bản.

### **III. Kết quả đối thoại**

Ngày 16/12/2021, UBND thị xã Hương Trà đã tiến hành đối thoại với ông Hoàng Đăng Phước để làm rõ nội dung, yêu cầu của người khiếu nại. Ông Hoàng Đăng Phước và Luật sư tham gia trợ giúp pháp lý cho ông Hoàng Đăng Phước cho rằng: Việc lập văn bản thỏa thuận thừa kế của bà Lê Thị Hoa vào năm 2006 là không đảm bảo quy định pháp luật.

Ông Trần Xuân Quý - bà Nguyễn Thị Kim Cúc là người được cấp giấy CNQSD đất cho rằng: Việc ký biên bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế của bà Lê Thị Hoa được ông Hoàng Đăng Phước; ông Hoàng Đăng Lộc và các hàng thừa kế ký tại nhà. Thửa đất trên ông, bà nhận thừa kế của bà Lê Thị Hoa; nếu ông Hoàng Đăng Phước và các đồng thừa kế không đồng ý thì đề nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp về thừa kế theo quy định của pháp luật.

Tại buổi đối thoại, UBND thị xã cùng với các ban, ngành có liên quan đã phân tích, giải thích rõ các quy định của pháp luật có liên quan đến việc cấp giấy CNQSD đất cho ông Trần Xuân Quý, bà Nguyễn Thị Kim Cúc nhưng ông Hoàng Đăng Phước không rút đơn khiếu nại và vẫn đề nghị UBND thị xã tiếp tục giải quyết khiếu nại theo quy định.

### **IV. Kết luận**

1. Việc ông Trần Xuân Quý, bà Nguyễn Thị Kim Cúc được cấp Giấy CNQSD đất số AD 905088 đối với thửa đất số 412-3, tờ bản đồ số 03, diện tích 340m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất ở nông thôn 340m<sup>2</sup>, thời hạn sử dụng: Lâu dài; đã được UBND thị xã cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 898251 đối với thửa đất số 165, tờ bản đồ số 35, diện tích 366m<sup>2</sup>, đất ở tại đô thị: 340m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm: 26,6m<sup>2</sup> là đúng đối tượng theo Văn bản thỏa thuận về thừa kế quyền sở hữu tài sản trên đất và quyền sử dụng đất lập ngày 13/7/2006 của những người thừa kế theo pháp luật của bà Lê Thị Hoa.

Việc UBND thị xã Hương Trà ban hành Công văn số 2039/UBND-NC ngày 09/6/2021 về việc trả lời đơn của ông Hoàng Đăng Phước, không có cơ sở thu hồi giấy CNQSD đất cấp cho ông Trần Xuân Quý, bà Nguyễn Thị Kim Cúc là đảm bảo quy định của pháp luật.

2. Theo quy định tại khoản 2, khoản 3, Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 quy định cơ quan có thẩm quyền cấp giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Theo quy định tại khoản 6, Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai năm 2013 thì việc thu hồi giấy CNQSD đất đã cấp không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2, Điều 106 của Luật Đất đai chỉ được thực hiện khi có bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân đã được thi hành.

Như vậy, việc ông Hoàng Đăng Phước đề nghị UBND thị xã Hương Trà thu hồi giấy CNQSD đất đã cấp cho ông Trần Xuân Quý, bà Nguyễn Thị Kim Cúc do Văn bản thỏa thuận về thừa kế quyền sở hữu tài sản trên đất và quyền sử dụng đất lập ngày 13/7/2006 của những người thừa kế theo pháp luật của bà Lê Thị Hoa là không đảm bảo quy định pháp luật là không thuộc trường hợp được quy định tại khoản 2, Điều 106 của Luật Đất đai; việc thu hồi giấy CNQSD đất chỉ thực hiện khi có bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân đã được thi hành.

Trong quá trình xem xét giải quyết đơn, xét thấy ông Hoàng Đăng Phước đề nghị UBND thị xã thu hồi giấy CNQSD đất đã cấp cho ông Trần Xuân Quý, bà Nguyễn Thị Kim Cúc liên quan đến Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế, đồng thời bà Nguyễn Thị Kim Cúc cho rằng thừa đất này, Bà nhận thừa kế của bà Lê Thị Hoa, nếu ông Phước và các đồng thừa kế không đồng ý thì đề nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp về thừa kế theo quy định của pháp luật nên UBND thị xã Hương Trà đã hướng dẫn các đồng thừa kế gửi đơn đến Tòa án nhân dân để được xem xét, giải quyết theo thẩm quyền.

Tuy nhiên, đến nay UBND thị xã Hương Trà chưa nhận được bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân đã được thi hành. Do đó, nội dung khiếu nại của ông Hoàng Đăng Phước đề nghị thu hồi giấy CNQSD đất đã cấp cho ông Trần Xuân Quý, bà Nguyễn Thị Kim Cúc là chưa có cơ sở.

Từ những nhận định, căn cứ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Không công nhận nội dung khiếu nại của ông Hoàng Đăng Phước, khiếu nại công văn số 2039/UBND-NC ngày 09/6/2021 của UBND thị xã Hương Trà về việc trả lời đơn của ông Hoàng Đăng Phước do việc ban hành công văn số

2039/UBND-NC ngày 09/6/2021 của UBND thị xã Hương Trà là đảm bảo theo quy định của pháp luật.

**Điều 2.** Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được Quyết định này, nếu ông Hoàng Đăng Phước không đồng ý với Quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND thị xã thì ông Hoàng Đăng Phước có quyền khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh Thừa Thiên Huế hoặc khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án theo quy định của pháp luật về Tố tụng hành chính.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng HĐND và UBND thị xã, Chánh Thanh tra thị xã, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã, Chủ tịch UBND phường Hương Văn, ông Hoàng Đăng Phước và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

***Nơi nhận:***

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- CT, các PCT UBND thị xã;
- Thanh tra thị xã;
- VP: LĐ và CVNC;
- Ông Trần Xuân Quý, bà Nguyễn Thị Kim Cúc;
- Lưu VT.

**CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Duy Hùng**