

Số: **3608** /QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **14** tháng 7 năm 2016

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc giải quyết khiếu nại của ông Khổng Văn Long
và bà Phan Vị Thanh (lần 2)**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Khiếu nại năm 2011;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 75/2012/NĐ-CP ngày 03 tháng 10 năm 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 tháng 10 năm 2013 của Thanh tra Chính phủ quy định quy trình giải quyết khiếu nại hành chính;

Xét đơn khiếu nại của ông Khổng Văn Long và bà Phan Vị Thanh, ngụ tại số số 21/1 đường số 4, khu phố 1, phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2.

I. Nội dung khiếu nại

Ông, bà Khổng Văn Long, Phan Vị Thanh khiếu nại Quyết định số 4012/QĐ-UBND-TTr ngày 22 tháng 9 năm 2014 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 2 về giải quyết đơn khiếu nại của Ông, Bà.

Lý do khiếu nại: Ông, Bà không đồng ý Ủy ban nhân dân Quận 2 ban hành Quyết định số 1221/QĐ-UBND-TNMT ngày 13 tháng 3 năm 2014 thu hồi và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 387204 ngày 21 tháng 02 năm 2006 do Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp cho ông Khổng Văn Long và bà Phan Vị Thanh, vì phần nhà đất được cấp Giấy chứng nhận nêu trên ông Khổng Văn Long được cha mẹ cho vào năm 1985, ông có quá trình sử dụng ổn định, liên tục, có đăng ký kê khai và đã thực hiện đầy đủ các thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận, việc cấp Giấy chứng nhận được cơ quan có thẩm quyền niêm yết công khai, không có ai tranh chấp.

Ông, Bà đề nghị Ủy ban nhân dân Quận 2 thu hồi và hủy Quyết định số 1221/QĐ-UBND-TNMT ngày 13 tháng 3 năm 2014 để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của Ông, Bà.

II. Kết quả giải quyết khiếu nại của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 2

Ngày 22 tháng 9 năm 2014, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 2 ban hành Quyết định số 4012/QĐ-UBND-TTr về giải quyết đơn khiếu nại của ông Khổng Văn Long và bà Phan Vị Thanh nội dung:

Bác đơn khiếu nại của ông Không Văn Long và bà Phan Vị Thanh, yêu cầu thu hồi, hủy bỏ Quyết định số 1221/QĐ-UBND-TNMT ngày 13 tháng 3 năm 2014 về việc thu hồi và hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 387204 ngày 21 tháng 02 năm 2006 và Quyết định số 2380/QĐ-UBND-TNMT ngày 30 tháng 5 năm 2014 về việc điều chỉnh một phần Quyết định số 1221/QĐ-UBND-TNMT ngày 13 tháng 3 năm 2014 của Ủy ban nhân dân Quận 2.

Không đồng ý với Quyết định giải quyết khiếu nại của Ủy ban nhân dân Quận 2, ông, bà Không Văn Long, Phan Vị Thanh nộp đơn khiếu nại đến Sở Tài nguyên và Môi trường.

III. Kết quả xác minh nội dung khiếu nại

Phần nhà, đất diện tích 1.571,3 m² địa chỉ số 21/1 đường số 4, khu phố 1, phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2 được Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 387204 ngày 21 tháng 02 năm 2006 cho ông, bà Không Văn Long, Phan Vị Thanh.

Phần đất trên có nguồn gốc trước năm 1975 do ông Không Văn Bảnh sử dụng. Tháng 01 năm 1985, ông Bảnh mất, vợ ông Bảnh là bà Trần Thị Mèo và con trai là ông Không Văn Long tiếp tục sử dụng. Năm 1986, bà Phan Vị Thanh kết hôn với ông Không Văn Long và về sinh sống cùng với ông Long và bà Mèo tại phần đất trên. Theo Tài liệu Chỉ thị 299/TTg, phần đất trên thuộc một phần thửa 94, tờ bản đồ số 1, xã Thạnh Mỹ Lợi, loại đất thổ tập trung, diện tích 5.750 m²; một phần thuộc thửa số 136, tờ bản đồ số 1, xã Thạnh Mỹ Lợi, loại đất thổ tập trung, diện tích 8.520 m². Theo tài liệu chỉnh lý ảnh năm 1992, thuộc một phần thửa 886, tờ bản đồ số 1, xã Thạnh Mỹ Lợi, loại đất thổ tập trung, diện tích 214.088m². Ngày 27 tháng 8 năm 1999, ông, bà Không Văn Long, Phan Vị Thanh đăng ký kê khai nhà, đất theo Quyết định số 3376/QĐ-UB-QLĐT ngày 11 tháng 6 năm 1999 của Ủy ban nhân dân Thành phố. Bà Không Thị Hoa không trực tiếp sử dụng phần đất trên.

Ngày 17 tháng 10 năm 2005, ông Không Văn Long lập thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên. Trong hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận, ông Long tường trình nguồn gốc nhà đất do cha là Không Văn Bảnh để lại năm 1985. Hồ sơ kèm Đơn tái xác nhận cho nhà và đất ở do bà Trần Thị Mèo (mẹ ruột ông Long) lập với nội dung xác nhận cho ông Không Văn Long phần nhà đất nêu trên; tờ cam kết do ông Không Văn Rông (anh ruột ông Long) lập với nội dung cam kết từ chối nhận di sản là phần nhà đất ông Long đề nghị cấp giấy chứng nhận. Năm 2010, bà Trần Thị Mèo mất.

Ngày 19 tháng 10 năm 2005, Ủy ban nhân dân phường Thạnh Mỹ Lợi thông báo niêm yết công khai danh sách các hộ dân nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có hộ ông, bà Không Văn Long, Phan Vị Thanh.

Ngày 14 tháng 11 năm 2005, Ủy ban nhân dân phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2 xác nhận tình trạng tranh chấp, khiếu nại về đất đai đối với hồ sơ cấp giấy chứng nhận của ông, bà Không Văn Long, Phan Vị Thanh: không có tranh chấp, khiếu nại.

Ngày 21 tháng 02 năm 2006, Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 387204 (số vào sổ H00322) cho ông, bà Không Văn Long - Phan Vị Thanh, diện tích sử dụng 1.571 m², trong đó đất ở tại đô thị 205,6m², đất trồng cây lâu năm 1.365,7 m²; tài sản gắn liền với đất: nhà một tầng, tường gạch, mái tôn, diện tích xây dựng 205,6 m², diện tích sàn xây dựng 205,6m².

Ngày 18 tháng 4 năm 2011, bà Không Thị Hoa có đơn khiếu nại yêu cầu Ủy ban nhân dân Quận 2 thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 387204 ngày 21 tháng 02 năm 2006 cấp cho ông, bà Không Văn Long - Phan Vị Thanh, do bà Hoa là con của ông Không Văn Bảnh (ông Không Văn Bảnh là cha ruột của ông Không Văn Long), nên được quyền thừa kế nhà, đất nêu trên. Bà Hoa cung cấp Bản sao lục bộ khai sanh làng Bình Trung - Gia Định do Phòng Lục sự Tòa Sài Gòn cấp ngày 07 tháng 4 năm 1954 và Giấy khai sinh do Ủy ban nhân dân phường 21, quận Bình Thạnh cấp ngày 25 tháng 4 năm 2011 (cấp lại), thể hiện bà Hoa là con ruột của ông Không Văn Bảnh.

Ngày 28 tháng 5 năm 2013, Ủy ban nhân dân Quận 2 ban hành Công văn số 1761/UBND-TNMT đề nghị Thanh tra Quận 2 thẩm tra Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 387204 ngày 21 tháng 02 năm 2006 cấp cho ông, bà Không Văn Long - Phan Vị Thanh, do Giấy chứng nhận nêu trên phải được cấp cho đại diện những người thừa kế.

Ngày 26 tháng 12 năm 2013, Thanh tra Quận 2 có Báo cáo số 409/BC-TTr về kết quả thẩm tra Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 387204, với nội dung xác định việc Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp Giấy chứng nhận nêu trên không phù hợp với quy định của Tiết b, Điểm 3.5, Khoản 3, Mục III Thông tư số 01/2005/TT-BTNMT ngày 13 tháng 4 năm 2005 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai.

Tiết b, Điểm 3.5, Khoản 3, Mục III Thông tư số 01/2005/TT-BTNMT ngày 13 tháng 4 năm 2005 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về việc ghi tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

“3.5 Trường hợp nhiều người thuộc hàng thừa kế được thừa kế quyền sử dụng đất theo pháp luật thì ghi tên người sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định sau:

b) Khi chưa xác định được đầy đủ mọi người được hưởng quyền thừa kế theo pháp luật thì chỉ cấp một (01) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người đại diện, tại Mục I trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi “Người đại diện là” và sau đó ghi tiếp họ, tên người đại diện; lập danh sách những người khác thuộc hàng thừa kế có quyền sử dụng chung thừa đất theo quy định tại điểm 3.4 mục này. Tại Mục IV (Ghi chú) ghi: “Chưa được thực hiện các quyền của người sử dụng đất”.

Ngày 13 tháng 3 năm 2014, Ủy ban nhân dân Quận 2 ban hành Quyết định số 1221/QĐ-UBND-TNMT thu hồi và hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 387204 do Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp ngày 21 tháng 02 năm 2006.

Ngày 30 tháng 5 năm 2014, Ủy ban nhân dân Quận 2 ban hành Quyết định số 2380/QĐ-UBND-TNMT điều chỉnh Quyết định số 1221/QĐ-UBND-TNMT ngày 13 tháng 3 năm 2014 của Ủy ban nhân dân Quận 2, do sai sót về ngày tháng năm của văn bản, các nội dung khác vẫn giữ nguyên.

IV. Kết quả đối thoại

Ngày 04 tháng 11 năm 2015, Sở Tài nguyên và Môi trường đã chủ trì tổ chức đối thoại giải quyết khiếu nại của ông Khổng Văn Long với sự tham dự của đại diện các cơ quan: Văn phòng Tiếp công dân Thành phố, Thanh tra Thành phố, Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố, Ủy ban nhân dân Quận 2. Tại buổi đối thoại, các thành viên dự họp thống nhất kết luận: Xét quá trình sử dụng đất trực tiếp, ổn định, có đăng ký kê khai của ông Khổng Văn Long, việc Ủy ban nhân dân Quận 2 công nhận và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 387204 ngày 21 tháng 02 năm 2006 cho ông, bà Khổng Văn Long - Phan Vị Thanh đối với phần đất diện tích 1.571,3 m² tại địa chỉ số 21/1 đường số 4, khu phố 1, phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2 là có cơ sở và phù hợp với quy định pháp luật.

V. Kết luận

Phần nhà, đất diện tích 1.571,3 m² địa chỉ số 21/1 đường số 4, khu phố 1, phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 387204 ngày 21 tháng 02 năm 2006 có nguồn gốc trước năm 1975 do ông Khổng Văn Bảnh sử dụng. Theo Tài liệu Chỉ thị 299/TTg, phần đất trên thuộc loại đất thổ tập trung, ông Khổng Văn Bảnh không đăng ký. Tháng 01 năm 1985, ông Bảnh mất. Thời điểm này, Quyết định số 201/CP ngày 01 tháng 7 năm 1980 của Hội đồng Chính phủ về việc thống nhất quản lý ruộng đất và tăng cường công tác quản lý ruộng đất trong cả nước không quy định việc thừa kế quyền sử dụng đất.

Sau khi ông Bảnh mất, vợ ông Bảnh là bà Trần Thị Mèo và con trai là ông Khổng Văn Long tiếp tục quản lý sử dụng (ông Long sống cùng cha mẹ tại địa chỉ nhà đất 21/1 đường số 4, khu phố 1, phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2 từ nhỏ cho đến nay). Bà Khổng Thị Hoa không sử dụng phần đất trên. Năm 1986, bà Phan Vị Thanh kết hôn với ông Khổng Văn Long và về sinh sống cùng với ông Long và bà Mèo tại phần đất trên. Năm 1999, ông, bà Khổng Văn Long, Phan Vị Thanh đăng ký kê khai nhà, đất theo Quyết định số 3376/QĐ-UB-QLĐT ngày 11 tháng 6 năm 1999 của Ủy ban nhân dân Thành phố..

Khoản 4, Điều 5 Luật Đất đai năm 2003 quy định: *“Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất thông qua hình thức giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất đối với người đang sử dụng đất ổn định; quy định quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất”* nay được quy định tại Khoản 9 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013: *“Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất là việc Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất ổn định mà không có nguồn gốc được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thông qua việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu đối với thửa đất xác định”*.

Khoản 4, Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 quy định: *“Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này nhưng*

đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, nay được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt đối với nơi đã có quy hoạch sử dụng đất thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất”.

Xét quá trình sử dụng đất trực tiếp, ổn định, có đăng ký kê khai của ông, bà Không Văn Long, Phan Vị Thanh, việc Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 387204 ngày 21 tháng 02 năm 2006 cho ông Không Văn Long và vợ là bà Phan Vị Thanh là có cơ sở và đúng quy định tại Khoản 4, Điều 50 Luật Đất đai.

Đồng thời, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 387204 ngày 21 tháng 02 năm 2006 cho ông Không Văn Long và vợ là bà Phan Vị Thanh của Ủy ban nhân dân Quận 2 đã được thực hiện theo đúng trình tự thủ tục quy định, có thông báo niêm yết công khai hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2 xác nhận quá trình sử dụng và không có tranh chấp.

Điểm 1, Mục II Thông tư số 81/TATC ngày 24 tháng 7 năm 1981 của Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn giải quyết các tranh chấp về thừa kế quy định: *“Đất đai thuộc sở hữu toàn dân. Đất đai (kể cả đất canh tác, đất ở, đất hương hỏa...) không thuộc quyền sở hữu riêng của công dân, nên không thể là di sản thừa kế. Nếu người đang sử dụng đất chết thì việc điều chỉnh quyền sử dụng phần diện tích đó sẽ do pháp luật về đất đai quy định”;*

Đối với tài sản gắn liền với đất là căn nhà 205,6m² do ông Không Văn Bảnh để lại: Mặc dù bà Không Thị Hoa có Giấy khai sinh là con đẻ ông Bảnh nhưng bà Hoa không phải đương nhiên là đồng thừa kế căn nhà trên của ông Bảnh để lại.

Từ những căn cứ trên, việc Ủy ban nhân dân Quận 2 nhận định phần nhà, đất nêu trên là quyền sử dụng đất do ông Không Văn Bảnh chết để lại, là di sản thừa kế, phải được cấp giấy chứng nhận cho đại diện những người thừa kế để áp dụng Tiết b, Điểm 3.5, Khoản 3, Mục III Thông tư số 01/2005/TT-BTNMT ngày 13 tháng 4 năm 2005 của Bộ Tài nguyên và Môi trường hủy giấy chứng nhận đã cấp cho ông Không Văn Long là chưa đủ cơ sở pháp lý và không phù hợp quy định pháp luật.

Xét Quyết định số 4012/QĐ-UBND-TTr ngày 22 tháng 9 năm 2014 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 2 và Báo cáo số 125/BC-TNMT-TTS ngày 06 tháng 01 năm 2016, Công văn số 6207/TNMT-TTS ngày 27 tháng 6 năm 2016 của Sở Tài nguyên và Môi trường và Công văn số 789/STP-VB ngày 24 tháng 02 năm 2016 của Sở Tư pháp,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Công nhận khiếu nại của ông Không Văn Long và bà Phan Vị Thanh đề nghị Ủy ban nhân dân Quận 2 thu hồi và hủy bỏ Quyết định số 1221/QĐ-UBND-TNMT ngày 13 tháng 3 năm 2014 về việc thu hồi và hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 387204 ngày 21 tháng 02 năm 2006 do Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp cho ông Không Văn Long và bà Phan Vị Thanh..

Giao Ủy ban nhân dân Quận 2 thu hồi và hủy bỏ Quyết định số 1221/QĐ-UBND-TNMT ngày 13 tháng 3 năm 2014 về việc thu hồi và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 387204 ngày 21 tháng 02 năm 2006 do Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp cho ông Khổng Văn Long và bà Phan Vị Thanh theo quy định.

Điều 2. Đây là Quyết định giải quyết khiếu nại lần hai của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố về việc giải quyết khiếu nại của ông Khổng Văn Long và bà Phan Vị Thanh, có hiệu lực pháp luật sau 30 ngày kể từ ngày ban hành. Trường hợp không đồng ý với Quyết định này, ông Khổng Văn Long và bà Phan Vị Thanh có quyền khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án theo quy định của Luật Tố tụng hành chính.

Giao Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 2 tổ chức thi hành Quyết định này theo quy định của pháp luật; báo cáo kết quả cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố và Thanh tra Thành phố.

Giao Ban Tiếp công dân Thành phố, Ủy ban nhân dân Quận 2 tổ chức niêm yết công khai Quyết định này tại Trụ sở cơ quan.

Giao Thanh tra Thành phố theo dõi, đôn đốc và tổng hợp báo cáo kết quả việc thi hành Quyết định này cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Chánh Thanh tra thành phố, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 2, ông Khổng Văn Long và bà Phan Vị Thanh, bà Khổng Thị Hoa và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./..

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Văn phòng Chính phủ;
- Thanh tra Chính phủ;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Thường trực HĐND.TP;
- TTUB: CT, các PCT;
- UB Mặt trận Tổ quốc Việt Nam TP;
- VP Đoàn Đại biểu Quốc hội và HĐND TP;
- Ủy ban nhân dân Quận 2;
- VP UB: Các PVP;
- Phòng PCNC; Ban TCD TP;
- Lưu:VT, (PCNC/H) *ll*

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Lê Văn Khoa