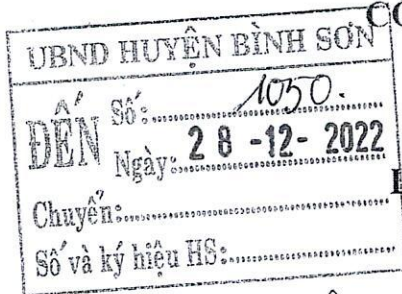


**Ung Đình Hiền**



**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

**ĐƠN KIẾN NGHỊ**

**Liên quan đến quá trình sử dụng đất và việc  
cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất**

Kính gửi: Ông Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Bình Sơn.

Tôi tên là Nguyễn Hữu Cần; sinh ngày 10 tháng 03 năm 1960.

Hộ khẩu thường trú: Xã Bình Nguyên, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi.

CMND số 210839899, do Công an tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 15/6/2011; điện thoại số: 0986 83 82 82.

Nay tôi làm Đơn này xin trình bày và đề nghị ông Chủ tịch UBND huyện Bình Sơn xem xét, giải quyết một số vấn đề liên quan đến quá trình sử dụng đất, đề nghị cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của gia đình tôi. Nội dung cụ thể như sau:

Kính thưa ông Chủ tịch!

Từ khi lập gia đình, vợ chồng tôi ở chung với cha mẹ tại xóm 9, thôn Châu Từ, xã Bình Nguyên, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi. Do nhà cửa quá chật hẹp, vào năm 1988 tôi làm Đơn xin cấp đất để làm nhà ở. Đơn được Hợp tác xã Nông nghiệp Bình Nguyên II thông qua Đại hội Đại biểu xã viên thống nhất; Ban Quản trị Hợp tác xã Nông nghiệp Bình Nguyên II đã vẽ sơ đồ vị trí thửa đất và chứng thực; được UBND xã Bình Nguyên phê duyệt với nội dung “*Căn cứ Đơn xin đất làm nhà của ông Nguyễn Hữu Cần là đúng; căn cứ thống nhất, đề nghị của HTX NN Bình Nguyên II, UBND xã đồng ý cấp đất làm nhà cho ông Nguyễn Hữu Cần là chính đáng*”.

Ngày 16/3/1989, đại diện UBND xã Bình Nguyên và HTX NN Bình Nguyên II đến thực địa đo, giao đất cho từng hộ gia đình cùng Khu vực tại xóm 16, thôn Châu Từ, xã Bình Nguyên; mỗi hộ gia đình được nhận đất, nhận Biên bản giao cấp đất. Theo đó, hộ gia đình tôi được nhận diện tích là 418m<sup>2</sup> (Chiều rộng theo dọc mặt đường Quốc lộ 1A Nam - Bắc là 11 mét; chiều dài Đông - Tây là 38 mét, thuộc thửa đất số 8/10. Giới cận: Đông giáp Quốc lộ 1A, Tây giáp đất mía Gò in, Nam giáp đất ông Nguyễn Định, Bắc giáp đất ông Nguyễn Niên (*thửa đất ông Định và ông Niên được giao cùng thời điểm*).

Trong quá trình xét duyệt Lãnh đạo UBND xã Bình Nguyên lúc bấy giờ đã nhìn nhận thấy rõ Luật Đất đai chưa ra đời nên vận dụng các vấn đề thu tiền vào Ngân sách của UBND xã với lý do là đóng góp ủng hộ xây dựng quê hương thay tiền thuế, tiền sử dụng đất; đồng thời làm thủ tục để giao cấp đất cho người dân có nhu cầu sử dụng.



Lý do vì sao chúng tôi không phải nộp bằng tiền mà phải nộp bằng **“Vàng”** cho UBND xã Bình Nguyên: Vào thời điểm đó “thời bao cấp” đồng tiền của Ngân hàng Nhà nước bị lạm phát, hàng hóa tiêu dùng của xã hội liên tục trượt giá; chỉ có “Vàng” mới đảm bảo không mất giá, được ổn định theo thị trường. Do đó, UBND xã Bình Nguyên yêu cầu các hộ được giao nhận đất để làm nhà ở thì phải nộp bằng Vàng mà không phải nộp bằng Tiền; **UBND xã Bình Nguyên ghi và cho rằng Phiếu thu Vàng với nội dung là “Ứng hộ đóng góp xây dựng quê hương”**. Xem đây là các khoản nộp cho ngân sách Nhà nước, ngoài ra không thu bất cứ khoản nào khác.

UBND xã Bình Nguyên chịu trách nhiệm đề nghị cấp có thẩm quyền quyết định giao đất cho từng hộ gia đình. Tuy nhiên, một thời gian sau chúng tôi nghe nói UBND xã Bình Nguyên bị Viện Kiểm sát nhân dân huyện Bình Sơn kiểm tra, điều tra các vấn đề liên quan đến việc giao cấp đất, thu tiền sử dụng đất của các hộ chúng tôi tại khu vực đất này. Việc kiểm tra, điều tra và kết luận như thế nào thì chúng tôi không được biết.

Đối với từng thửa đất đã được giao, các hộ chúng tôi đã sử dụng xây dựng nhà ở ổn định, quản lý liên tục từ năm 1989 đến nay, không ai tranh chấp. Đến khi Luật Đất đai năm 2003 ra đời và có hiệu lực thi hành thì gia đình tôi và các hộ cùng chung khu vực có Đơn đề nghị UBND xã Bình Nguyên làm thủ tục, hồ sơ để được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất theo quy định. Thời điểm bấy giờ Cán bộ Địa chính xã Bình Nguyên tiếp nhận Đơn nhưng nghiên cứu quy định của Luật chưa chặt chẽ và không tham mưu cho Chủ tịch UBND xã Bình Nguyên giải quyết, xử lý vụ việc đến cùng. **Mãi đến khoảng tháng 4/2005**, Lãnh đạo UBND xã Bình Nguyên chủ trì, tổ chức cuộc họp với chúng tôi, gồm các hộ: Nguyễn Văn Niên, Nguyễn Hữu Cần, Nguyễn Đình, Huỳnh Thị Sương, Nguyễn Trung Tuyển, Đỗ Ngọc Minh, Phan Năm, Trịnh Ngọc Vân, Phạm Thị Xí và Phạm Vũ; có sự tham gia của Lãnh đạo và Cán bộ của Phòng Địa chính huyện Bình Sơn. Tại cuộc họp này, đại diện UBND xã Bình Nguyên và Phòng Địa chính huyện Bình Sơn **thông báo với chúng tôi rằng sẽ đề nghị với UBND huyện Bình Sơn cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho mỗi hộ gia đình là 200m<sup>2</sup> theo vị trí phía giáp đường Quốc lộ 1A** (sau khi xác định khoảng lưu không theo Nghị định 203/NĐ-CP của Chính phủ quy định); đối với diện tích còn lại phía sau của mỗi gia đình (phía Tây) **thì UBND huyện Bình Sơn sẽ thu hồi và xây dựng con đường theo dọc Khu Làng nghề Bình Nguyên để hình thành các lô đất và bán cho người có nhu cầu sử dụng**. Với lý do đó, nên tất cả các hộ gia đình dự họp không đồng ý và yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền phải cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất có diện tích đất ở theo hạn mức được giao, phần diện tích đất còn lại theo loại đất vườn đúng theo quy định của Luật Đất đai 2003 và các quy định của UBND tỉnh Quảng Ngãi.

Cuộc họp kết thúc, Cán bộ Địa chính xã Bình Nguyên và Cán bộ Phòng Địa chính huyện Bình Sơn đến tại hiện trường đo đạc và lập Biên bản đất hiện trạng thửa



đất của từng hộ gia đình. Sau lần họp và làm việc đó UBND xã Bình Nguyên và Phòng Địa chính huyện báo cáo với UBND huyện Bình Sơn và có chỉ đạo như thế nào thì chúng tôi không được rõ, mà cũng không thông báo, không trả lời lại cho các hộ gia đình chúng tôi biết.

**Riêng đối với thửa đất của gia đình tôi sử dụng, tôi đã trực tiếp đề nghị Cán bộ Địa chính xã Bình Nguyên để được hướng dẫn làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất nhưng bị từ chối với lý do chưa có ý kiến chỉ đạo của UBND huyện Bình Sơn.**

**Đến ngày 01/12/2009, 03 hộ gia đình chúng tôi là Trịnh Ngọc Vân, Nguyễn Văn Niên và Nguyễn Hữu Cần cùng làm Đơn gửi đến Hội đồng xét duyệt xã Bình Nguyên và UBND xã Bình Nguyên để được xét cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và được Cán bộ Địa chính xã Bình Nguyên tiếp nhận nhưng không giải quyết và không phản hồi thông tin cho các hộ chúng tôi.**

Tuy nhiên, sau một thời gian dài tôi được nghe thông tin và không biết vì sao có một số hộ cùng khu vực đã được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất. Hiện tại, tôi được biết có 02 hộ có đất ranh giới liền kề với gia đình tôi cũng chưa được cấp. Bởi vì, thửa đất của tôi nằm ở giữa của hộ Nguyễn Văn Niên và Nguyễn Định, mà tôi chưa ký xác nhận ranh giới thì làm sao được đề nghị cấp. Mặt khác, Cán bộ Địa chính các cấp chưa lần nào làm việc với gia đình tôi để xác nhận thông tin nên tôi khẳng định 03 hộ gia đình chúng tôi chưa được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất.

Sau thời gian chờ đợi, chúng tôi nhiều lần thường xuyên gặp và đề nghị Cán bộ Địa chính xã Bình Nguyên giải quyết nhưng vẫn không có kết quả. Tuy nhiên, vào ngày 30/5/2019, UBND xã Bình Nguyên có tổ chức họp gồm các hộ dân khu vực đất của chúng tôi với nội dung trao đổi việc thỏa thuận “*Giao lại phần đất phía sau của mỗi hộ để Nhà nước xây dựng đường thoát hiểm của Cụm công nghiệp Bình Nguyên; đoạn đường có chiều rộng 3 mét, chiều dài dọc theo ranh giới của từng hộ và Cụm công nghiệp Bình Nguyên (trước đây là Làng nghề Bình Nguyên)*”. Chủ trương này rất đúng đắn, phù hợp với tình hình phát triển xã hội và đảm bảo an ninh, an toàn trật tự, bảo vệ môi trường nên đã được tất cả các hộ đồng tình ủng hộ; các hộ đã thống nhất và đồng ý ký vào Biên bản. Hiện nay, Ban Quản lý Cụm công nghiệp Bình Nguyên đã xây dựng xong tường rào; phần diện tích thửa đất của từng hộ thì được UBND xã Bình Nguyên đề nghị cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất. Theo đó, gia đình tôi đã làm thủ tục theo hướng dẫn của Công chức Địa chính - Xây dựng - NN&MT xã Bình Nguyên; hồ sơ của gia đình tôi và ông Nguyễn Văn Niên và Nguyễn Định ký xác nhận ranh giới cùng ngày và chuyển đến Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả “Tổ một cửa” huyện Bình Sơn.

Ngày 18/3/2021, Văn phòng ĐKĐĐ tỉnh Quảng Ngãi - Chi nhánh huyện Bình Sơn chủ trì buổi làm việc với gia đình tôi (tôi là người đại diện), có sự tham dự của



đại diện UBND xã Bình Nguyên và Chi cục thuế huyện Bình Sơn. Tại buổi làm việc, sau khi nghe các thành phần nêu thông tin đến quá trình sử dụng thửa đất của gia đình tôi. Ý kiến đại diện của UBND xã Bình Nguyên nêu rõ nguồn gốc, quá trình giao đất, sử dụng đất và các vấn đề liên quan trong quản lý và quan điểm về việc đề nghị cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình tôi; ý kiến đại diện Chi cục thuế huyện Bình Sơn giải thích các quy định pháp luật về thuế, tiền sử dụng đất. Cho rằng: *“Đối với trường hợp thửa đất của hộ gia đình chúng tôi phải nộp 40% tiền sử dụng đất theo giá đất do UBND tỉnh Quảng Ngãi quy định”*. Nội dung của đại diện Chi cục thuế huyện Bình Sơn nêu, tôi không đồng ý. Bởi vì, thửa đất của gia đình tôi được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao cấp đất vào năm 1989, gia đình tôi sử dụng đất là hợp pháp vì thời điểm đó Nhà nước chưa có quy định về pháp luật đất đai, Buổi làm việc kết thúc, Chủ trì tóm tắt nội dung buổi làm việc với mục đích nhằm để phục vụ công tác tìm hiểu, tiếp tục nắm rõ thông tin, phục vụ cho việc xét duyệt cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho hộ gia đình tôi.

Tôi xin trình bày những nội dung trên là đầy đủ, đúng sự thật; xin khẳng định các trường hợp của chúng tôi được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao cấp đất cùng ngày **16/3/1989 là giống nhau**. Như vậy việc giải quyết, xử lý,... là như nhau. Tuy nhiên, không biết lý do vì sao có những trường hợp đã được làm hồ sơ, thủ tục và UBND huyện Bình Sơn đã cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, còn lại một số trường hợp chưa được cấp Giấy chứng nhận.

Trong thời gian Văn phòng ĐKDD tỉnh Quảng Ngãi - Chi nhánh huyện Bình Sơn đang tiếp nhận hồ sơ để xem xét cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình tôi. Tôi đã làm Đơn trình bày đến các Cơ quan có thẩm quyền được biết và khi xem xét nhằm thấy rõ quá trình diễn biến sự việc của hộ gia đình tôi và các hộ cùng được giao đất như gia đình tôi; đất của chúng tôi đã sử dụng từ năm 1989 đến thời điểm hiện nay đã hơn **33 năm** mà không được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất. Đặc biệt khi có Luật Đất đai năm 2003 ra đời chúng tôi đã nhiều lần đề nghị nhưng không biết vì sao mà Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền không giải quyết cho chúng tôi và để tồn đọng tận mãi đến thời điểm bây giờ.

Đối với trường hợp của gia đình tôi, khi có Luật Đất đai năm 2003, tôi đã nhiều lần đến UBND xã Bình Nguyên gặp trực tiếp Cán bộ Địa chính xã để làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Cán bộ Địa chính xã hứa hẹn nhiều lần và nói rằng từ từ làm thủ tục ... nhưng với những lý do khách quan như tôi đã trình bày trên, đã làm chậm trễ việc cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của gia đình tôi theo thời gian quy định của Luật Đất đai năm 2003.

Nay, các Cơ quan chức năng áp dụng Luật Đất đai năm 2013, cho rằng thửa đất của hộ gia đình tôi là **giao đất có nguồn gốc không đúng thẩm quyền** là không thấu tình, đạt lý. Bởi vì, việc đúng hay không đúng thẩm quyền là hành vi tác nghiệp của Cán bộ Cơ quan Nhà nước. Riêng đối với hộ gia đình tôi thì có đầy đủ thủ tục, xin được cấp đất xây dựng nhà ở năm 1989, được chính quyền địa phương giao đất,



có thu tiền bằng “Vàng”. Vấn đề này và **nội dung thu tiền bằng Vàng** do UBND xã Bình Nguyên quy định, là công dân thì chúng tôi phải chấp hành.

Từ những vấn đề tôi đã trình bày trên, kính đề nghị ông Chủ tịch UBND huyện Bình Sơn quan tâm, xem xét tình, lý đối với trường hợp của gia đình tôi và những hộ gia đình ở Khu vực được giao cấp đất cùng thời điểm để được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2003 và các quy định của UBND tỉnh Quảng Ngãi vào thời điểm đó. Cần phải xác định lại các nội dung:

1. Vị trí được giao đất: Tôi xác định tại thời điểm năm 1989, UBND xã Bình Nguyên giao đất cho các hộ **cùng khu vực là giống nhau**; đã trừ khoảng lưu không đường bộ theo quy định Nghị định 203/NĐ-CP của Chính phủ. Trong quá trình sử dụng đất, 2016-2017, Nhà nước mở rộng Quốc lộ 1A không thu hồi đất và không bồi thường, hỗ trợ bất cứ diện tích đất nào cho các hộ trong phạm vi không lưu không đường bộ.

2. Về xác định tiền sử dụng đất: Tôi đề nghị thực hiện theo quy định của Luật Đất đai năm 2003. Bởi vì, khi Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực thi hành, bản thân tôi đã nhiều lần đề nghị được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất nhưng các cơ quan chức năng thuộc huyện cho rằng cần phải kiểm tra thực tế quá trình sử dụng đất và hướng dẫn làm thủ tục như các nội dung tôi đã trình bày nêu trên.

3. Đối với các hộ cùng khu vực, cùng thời điểm được giao đất. Gồm các hộ: Nguyễn Văn Niên, Nguyễn Hữu Cần, Nguyễn Định, Huỳnh Thị Sương, Nguyễn Trung Tuyển, Đỗ Ngọc Minh, Phan Năm, Trịnh Ngọc Vân, Phạm Thị Xí và Phạm Vũ; tôi được biết thông tin có một số hộ được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất. Tôi đề nghị các Cơ quan chức năng rà soát lại thủ tục đối với việc cấp Giấy chứng nhận theo phương án nào? tiền thuế, tiền sử dụng đất có thu không? Vị trí xác định đất có trừ khoảng lưu không đường bộ hay không? Nhằm đảm bảo công bằng, minh bạch giữa các hộ được giao đất cùng thời điểm.

**\* Đối với hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của gia đình tôi:** Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả “Tổ một cửa” huyện Bình Sơn đã nhận ngày 29/01/2021; sau đó có làm việc với gia đình tôi về vấn đề xác nhận vị trí giao đất và tiền sử dụng đất, **tôi không thống nhất về vị trí giao đất là không trừ khoảng lưu không đường bộ và khoản tiền sử dụng đất mà tôi phải nộp 40% theo giá đất hiện hành.**

Buổi làm việc đều không có kết quả thống nhất, đến ngày 20/8/2021 Văn phòng ĐKĐĐ tỉnh Quảng Ngãi - Chi nhánh Bình Sơn có Thông báo số 1947/TB-CNHS; với nội dung: “... *thông báo cho ông Nguyễn Hữu Cần và bà Trần Thị Hương được biết và liên hệ lại Văn phòng ĐKĐĐ tỉnh Quảng Ngãi - Chi nhánh Bình Sơn trước ngày 30/8/2021 để thống nhất việc thực hiện nghĩa vụ tài chính hay không khi được xem xét cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất*”. Sau khi nhận Thông báo, tôi có liên lạc làm việc với Văn phòng ĐKĐĐ tỉnh Quảng Ngãi - Chi nhánh Bình Sơn nhưng

vấn đề yêu cầu của tôi chưa được tổ chức làm việc thống nhất. Vụ việc bế tắt từ đó đến nay.

Nay tôi làm đơn này, kính trình đến ông Chủ tịch UBND huyện Bình Sơn để được xem xét, quan tâm giải quyết.

Tôi xin trân trọng biết ơn Quý cấp./.

Bình Nguyên, ngày 28 tháng 12 năm 2022.  
**NGƯỜI LÀM ĐƠN**

*Ghi chú:*

Theo Đơn này có Hồ sơ, Văn bản,

Giấy tờ (photocopy) kèm theo.



**Nguyễn Hữu Cần**