**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

**---**

**ĐƠN KHIẾU NẠI**

*(về việc viện dẫn, áp dụng sai quy định của Pháp luật đất đai, gây thiệt hại*

*nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của chủ sử dụng đất).*

|  |  |
| --- | --- |
| ***Kính gửi:*** | * UBND huyện An Dương; * Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện An Dương; * Văn phòng Đăng ký Đất đai – Chi nhánh huyện An Dương. |

Tôi là Dương Đức Tín, sinh ngày 20/10/1989; Căn cước công dân số 030089020953, do Cục trưởng cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 08/07/2022; Số điện thoại 0866885716; Email: tindd.hd@gmail.com; Địa chỉ: 48 tổ 4 Thị trấn An Dương, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng.

Ngày 27/11/2023, tôi Dương Đức Tín (người được ủy quyền của bà Nguyễn Thị Sửa) đã nộp hồ sơ thủ tục hành chính để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Bộ phận một cửa huyện An Dương. Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả số 000.00.28.H24-231127-0024 ngày hẹn trả kết quả là ngày 09/01/2023.

Ngày 21/12/2023 tôi nhận được Phiếu trả lại hồ sơ số 09/TNMT của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện An Dương, trong đó có nội dung: “.. *Tại thời điểm đề nghị cấp Giấy chứng nhận, thửa đất của bà Nguyễn Thị Sửa không có một trong các loại giấy tờ theo quy định Điều 100 Luật Đất đai, Điều 18 Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ, do vậy đề nghị Công nhận diện tích 700,0m2 là đất ở không phải nộp tiền sử dụng đất của gia đình bà Nguyễn Thị Sửa không đủ điều kiện thực hiện”.*

Theo đó không công nhận diện tích đất ở cho gia đình tôi là 700m2. Vì vậy tôi viết đơn khiếu nại này, đưa ra một số quan điểm và yêu cầu khiếu nại như sau:

**NỘI DUNG KHIẾU NẠI**

Tôi khiếu nại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện An Dương viện dẫn căn cứ pháp luật không đúng quy định của Pháp luật đất đai tại văn bản số 09/TNMT ngày 21/12/2023(Phiếu trả lại hồ sơ), qua đó không công nhận diện tích đất ở cho gia đình bà Nguyễn Thị Sửa là 700m2, gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của chủ sử dụng đất, cụ thể tôi xin giải thích và nêu các luận cứ như sau:

***Thứ nhất,*** Phápluật đất đai có sự thống nhất trong cách xác định diện tích đất ở trong Luật Đất đai và các thông tư hướng dẫn thi hành. Đối với trường hợp chủ sử dụng đất có giấy tờ theo điều 100 Luật đất đai và Điều 18 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ (sau đây xin gọi tắt là “Giấy tờ”) thì đất ở xác định theo giấy tờ đó.

Đối với trường hợp chủ sử dụng đất không có “Giấy tờ” hoặc có “Giấy tờ” nhưng giấy tờ đó không ghi rõ diện tích đất ở thì xác định diện tích đất ở theo Hạn mức đất ở (Hạn mức công nhận và Hạn mức giao đất). Hạn mức này Pháp luật đất đai cho phép UBND cấp Tỉnh ban hành căn cứ trên cơ sở quỹ đất và điều kiện của địa phương để áp dụng thống nhất cho địa phương mình. Về cơ bản sẽ căn cứ vào thời điểm bắt đầu sử dụng đất ổn định để xác định diện tích công nhận diện tích đất ở không phải nộp tiền sử dụng đất hoặc cho phép nộp tiền sử dụng đất. Có một số cột mốc về mặt thời gian sử dụng đất là các ngày 18/12/1980; ngày 15/10/1993; ngày 1/7/2004.

Việc áp dụng “Hạn mức” này được thống nhất từ Luật Đất đai số: 45/2013/QH13 (Luật Đất đai 2013) đến Nghị định 43/2014/NĐ-CP (Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai).

Cụ thể, đối với trường hợp chủ sử dụng đất không có “Giấy tờ” nhưng đã sử dụng đất trước ngày 15/10/1993 mà không vi phạm Luật Đất đai, khi xem xét xác định hạn mức đất tại Khoản 5 Điều 103 Luật Đất đai dẫn về áp dụng tương tự theo Khoản 4 Điều 103 Luật Đất đai. Tương tự, tại Điều 101 Luật Đất đai (được hướng dẫn bởi Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP) có quy định về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất… cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà không có “Giấy tờ” về quyền sử dụng đất và không vi phạm pháp luật đất đai cũng quy định rất cụ thể: Đối với hộ gia đình sử dụng đất trước 15/10/1993 được áp dụng Hạn mức công nhận đất ở (theo quy định tại Khoản 4 Điều 103 của Luật Đất đai). Nếu sử dụng kể từ ngày 15/10/1993 thì được áp dụng theo Hạn mức giao đất (theo quy định tại khoản 2 Điều 143 và khoản 4 Điều 144 của Luật Đất đai).

Có một quan điểm đã nêu phải hiểu rõ tại Điểm a, Khoản 4 Điều 103 Luật Đất đai như sau : “*Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào điều kiện, tập quán tại địa phương quy định hạn mức công nhận đất ở cho* ***mỗi hộ gia đình*** *phù hợp với tập quán ở địa phương* ***theo số lượng nhân khẩu*** *trong hộ gia đình*; ” … Như vậy, có thể hiểu Luật nêu rõ khi ban hành quy định Hạn mức công nhận đất ở, UBND cấp tỉnh cần căn cứ vào số lượng nhân khẩu, và hạn mức này là hạn mức cho mỗi hộ gia đình. Đây cũng là điều luật cơ sở cho phép UBND thành phố Hải Phòng ban hành “Hạn mức đất ở” trong Quyết định 1394/2015/QĐ-UBND ngày 25 tháng 06 năm 2015(sửa đổi bổ sung bởi Quyết định số 08/2023/QĐ-UBND 15 tháng 02 năm 2023).

Cách áp dụng Hạn mức công nhận hoặc Hạn mức giao đất ở cho trường hợp thửa đất có nhiều hộ gia đình, cá nhân cùng sinh sống tại thửa đất được hướng dẫn chi tiết tại Khoản 3 Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, theo đó nêu rõ: “*Trường hợp thửa đất có nhiều hộ gia đình, cá nhân cùng sử dụng chung thì hạn mức đất ở quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này được tính bằng* ***tổng hạn mức đất ở*** *của các hộ gia đình, cá nhân đó. Trường hợp một hộ gia đình, cá nhân sử dụng nhiều thửa đất có nhà ở có nguồn gốc của ông cha để lại hoặc nhận chuyển quyền sử dụng đất có nguồn gốc của ông cha để lại, được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đã sử dụng đất ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 và không vi phạm pháp luật đất đai thì hạn mức đất ở được xác định theo quy định* ***đối với từng thửa đất đó****.*”

Hiện nay gia đình bà Nguyễn Thị Sửa bao gồm 02 hộ đang sống ổn định trên thửa đất mà không có tranh chấp, đã xây dựng nhà ở từ lâu. Đối chiếu với các quy định của pháp luật đã nêu trên, gia đình bà Nguyễn Thị Sửa có một hộ gia đình sử dụng đất ở trước ngày 15/10/1993 sẽ được công nhận hạn mức đất ở là 500m2 (quy định tại Khoản 1 Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP) và Một hộ gia đình đã ở và đủ điều kiện tách hộ từ trước ngày 1/7/2004 sẽ được hạn mức giao đất ở là 200m2(quy định tại Khoản 2 Điều 20 Nghị định 43/2014) mà không phải nộp tiền sử dụng đất.

***Thứ hai***, về quan điểm của ông **Phạm Ngọc Thắng** phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện An Dương (trong Phiếu trả lại hồ sơ số 09/TNMT ngày 21/12/2023) về việc không công nhận diện tích đất ở là 700m2 với lý do không có “Giấy tờ” là một quan điểm không đúng.

Rõ ràng, hồ sơ xin Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình bà Nguyễn Thị Sửa là trường hợp không có “Giấy tờ”, và được áp dụng căn cứ Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP. Theo quy định tại điều này, có hai thời điểm sử dụng đất. Đối với đất, chủ sử dụng đất sử dụng ổn định trước ngày 15/10/1993 sẽ áp dụng Hạn mức công nhận đất ở (theo Khoản 4 Điều 103 Luật Đất đai). Đối với đất và người sử dụng đất đã sử dụng ổn định trước ngày 1/7/2004 thì áp dụng Hạn mức giao đất ( theo quy định tại khoản 2 Điều 143 và khoản 4 Điều 144 của Luật Đất đai).

Việc **dẫn áp dụng tương tự** của điều luật là chỉ định áp dụng tương tự về “hạn mức”, “số lượng” … chứ không quay lại xem xét “điều kiện” của điều khoản gốc (Khoản 4 Điều 103). Đây là cách xây dựng văn bản luật thường thấy khi có nhiều trường hợp, đối tượng được đề cập trong luật được xem xét áp dụng tương tự với mục đích không ban hành một văn bản dài dòng, trùng lặp.

Tôi cho rằng, ông Phạm Ngọc Thắng đã khách quan trong công việc nhưng qua đơn khiếu nại này tôi cần nhấn mạnh quan điểm như sau: Việc đọc và áp dụng các điều khoản của Pháp luật là công việc khó cần có chuyên môn, càng khó hơn trong Pháp luật đất đai. Ông Phạm Ngọc Thắng là người đại diện cho Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện An Dương. Trong thẩm quyền được giao, ông có quyền và chịu trách nhiệm trong việc xem xét công nhận hạn mức đất ở cho người dân… tuy nhiên quyết định của ông sẽ ảnh hưởng lớn đến quyền lợi hợp pháp của chủ sử dụng đất, vì vậy cần thận trọng để áp dụng đúng đảm bảo hài hòa quyền lợi của Nhà nước và người dân. Đề nghị ông Phạm Ngọc Thắng cần tham vấn đồng nghiệp, những chuyên gia trong ngành, các luật sư, các thẩm phán có kinh nghiêm… để hiểu rõ hơn trong đọc và áp dụng pháp luật.

Để làm rõ hơn cách hiểu và áp dụng luật của ông Thắng là chưa đúng, tôi xin đặt câu hỏi tới Quý cơ quan như sau:

* + Nếu áp dụng luật như ông Phạm Ngọc Thắng, vậy xin hỏi các hướng dẫn tại Điều 20 Nghị định 43/21014/NĐ-CP là để áp dụng cho những trường hợp hộ gia đình không có “Giấy tờ” là áp dụng cho các hộ gia đình nào? (khi việc Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho trường hợp chủ sử dụng đất không có “Giấy tờ” theo Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, ông Thắng lại dẫn quay lại điều kiện phải có “Giấy tờ” của Khoản 4 Điều 103 Luật Đất đai).
  + Cũng với quan điểm như vậy, gia đình bà Nguyễn Thị Sửa được công nhận Hạn mức đất ở là bao nhiêu mét vuông? Căn cứ nào để xác định Hạn mức đất ở của gia đình bà Nguyễn Thị Sửa là 500m2 trong khi điều kiện của Khoản 4 Điều 103 là phải có “Giấy tờ” ?

**NỘI DUNG ĐỀ NGHỊ**

**1.** Đề nghị Phòng Tài nguyên và Môi trường; UBND huyện An Dương; Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh huyện An Dương xem xét nghiên cứu lại các quy định của pháp luật đất đai để công nhận hạn mức đất ở cho gia đình bà Nguyễn Thị Sửa là 700m2, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của chủ sử dụng đất.

2. Đề nghị quý cơ quan hồi âm đơn khiếu nại theo đúng quy định, trình tự của pháp luật khiếu nại – tố cáo để tôi có căn cứ khởi kiện hành chính, bảo vệ quyền lợi và lợi ích hợp pháp của chủ sử dụng đất.

Đến thời điểm tôi viết đơn khiếu nại này, hồ sơ thủ tục hành của gia đình bà Nguyễn Thị Sửa đã quá hạn rất lâu, vì vậy trong trường hợp Đơn khiếu nại không được xem xét giải quyết đụng luật, tôi sẽ có Đơn tố cáo và đề nghị các cớ quan thông tấn vào cuộc phản ánh để bảo vệ quyền lợi và lợi ích hợp pháp của chủ sử dụng đất.

***Nội dung phản hồi xin gửi cho tôi theo thông tin liên lạc sau:***

…………………………………………………………….

Trân trọng cảm ơn./.

**Người Làm Đơn**