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

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

**ĐƠN KHIẾU NẠI**

*(Về Quyết định số ...../QĐ-UBND của Ủy Ban nhân dân huyện ....thành phố ......)*

**Kính gửi: Chủ tịch ủy ban nhân dân huyện ... Thành phố....**

Tôi là: Nguyễn Vĩnh Q Sinh năm: .../0..../19....

Chứng minh nhân dân số: 07907500...... do Cục trường cục cảnh sát đăng ký quản lý cư trú và dữ liệu quốc gia về dân cư cấp ngày .../.../20....

Địa chỉ thường trú : .... Trần Nhân Tôn, phường ....., Quận ......, Thành phố .....

Chỗ ở hiện tại: ..../.... ấp ..... , Xã ......, huyện .....

Số điện thoại: 0903.932....

**Tôi làm đơn này xin trình bày sự việc sau:**

Vào hồi ..... giờ .... phút ngày ..../..../20.... tôi nhận được quyết định số ...../QĐ-UBND của Ủy Ban nhân dân huyện .... về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất để nâng cấp tỉnh lộ ..... (đường ......), huyện ...... Quyết định này có kèm theo phương án .... bồi thường, hỗ trợ và tái định cư diện tích đất của tôi, cụ thể như sau:

+ Diện tích bị thu hồi: .... m²

+ Địa chỉ: .../.... Ấp ...., xã ......, huyện ......., thành phố .......

+ Về chính sách bồi thường, hỗ trợ: áp dụng khoản ...., Điều ..... Quy định ban hành kèm theo quyết định số ......./QĐ-UBND ngày .../.../20... thì bồi thường đất nông nghiệp trồng cây lâu năm.

+ Vị trí nhà, đất: Vị trí ... đường ........

+ Đơn giá nông nghiệp để tính bồi thường, hỗ trợ là: ....000 đồng m²

Tôi không đồng ý với nội dung xác định phần diện tích ... m² là đất nông nghiệp. Tôi khẳng định phần diện tích .... m² đất thuộc sở hữu của tôi, mà Ủy ban ban nhân dân huyện .... thu hồi để nâng cấp tỉnh lộ 9 hoàn toàn đủ điều kiện để xác định là đất ở.

Điều 11 [Luật đất đai năm 2013](https://admin.luatminhkhue.vn/luat-dat-dai-nam-2013-so-45-2013-qh13.aspx) quy định về căn cứ xác định giá đất, cụ thể như sau:

***“Điều 11. Căn cứ để xác định loại đất***

*Việc xác định loại đất theo một trong các căn cứ sau đây:*

*1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã được cấp trước ngày 10 tháng 12 năm 2009; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;*

*2. Giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật này đối với trường hợp chưa được cấp Giấy chứng nhận quy định tại khoản 1 Điều này;*

*3. Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với trường hợp chưa được cấp Giấy chứng nhận quy định tại khoản 1 Điều này;*

*4. Đối với trường hợp không có giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này thì việc xác định loại đất thực hiện theo quy định của Chính phủ.”*

Đối với trường hợp của tôi, tôi không có các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 11 Luật đất đai năm 2013. Vì vậy, tôi thuộc đối tượng áp dụng khoản 4 của Điều luật này. Tức là xác định loại đất theo quy định của Chính Phủ.

Ngày 15 tháng 5 năm 2014 Chính Phủ đã ban hành [nghị định số 43/2014/NĐ-CP](https://admin.luatminhkhue.vn/nghi-dinh-so-43-2014-nd-cp-quy-dinh-chi-tiet-thi-hanh-mot-so-dieu-cua-luat-dat-dai-nam-2013.aspx) để hướng dẫn chi tiết một số điều của Luật đất đai 2013. Điều 3 nghị định này đã hướng dẫn cụ thể, chi tiết cách xác định loại đất như sau:

***“Điều 3. Xác định loại đất***

*Việc xác định loại đất đối với trường hợp sử dụng đất không có giấy tờ quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều 11 của Luật Đất đai được thực hiện theo quy định sau đây:*

*1. Trường hợp đang sử dụng đất ổn định mà không phải do lấn, chiếm, chuyển mục đích sử dụng đất trái phép thì loại đất được xác định theo hiện trạng đang sử dụng.”*

Theo khoản 1 của điều luật trên, loại đất đươc xác định theo hiện trạng đang sử dụng khi: Đất được sử dụng ổn định, không phải do lấn, chiếm, chuyển mục đích sử dụng đất trái phép.

Hiểu và áp dụng đúng quy định này vào trường hợp của tôi, tôi nhận thấy rằng phần diện tích .... m² của tôi đáp ứng tất cả các điều kiện:

***Thứ nhất,*** diện tích đất này tôi đã sử dụng ổn định từ năm 1995 đến nay. Ngày 01/8/1995 và ngày 04/01/1996 tôi và ông Đặng Văn D trên tinh thần tự nguyện thỏa thuận và theo mong muốn của hai bên, ông Đặng Văn D đã viết giấy tờ chuyển nhượng diện tích đất và nhà trên đất cho tôi. Trên diện tích đất này có nhà ở, điều này được minh chứng rõ ràng khi nhà ông D có hộ khẩu tại đây từ ngày 01/01/1997 (có giấy xác nhận của công an huyện ..... Sau khi nhận chuyển nhượng, tôi vẫn giữ nguyên mục đích sử dụng dụng đất là đất phi nông nghiệp. Như vậy, hoàn toàn đáp ứng khoản 1 và điểm h, khoản 2 Điều 21 Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định về thế nào là sử dụng đất ổn định.

***“Điều 21. Căn cứ xác định việc sử dụng đất ổn định***

*1. Sử dụng đất ổn định là việc sử dụng đất liên tục vào một mục đích chính nhất định kể từ thời điểm bắt đầu sử dụng đất vào mục đích đó đến thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc đến thời điểm quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với trường hợp chưa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận).*

*2. Thời điểm bắt đầu sử dụng đất ổn định được xác định căn cứ vào thời gian và nội dung có liên quan đến mục đích sử dụng đất ghi trên một trong các giấy tờ sau đây:*

*a) Biên lai nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp, thuế nhà đất;*

*b) Biên bản hoặc quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong việc sử dụng đất, biên bản hoặc quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong việc xây dựng công trình gắn liền với đất;*

*c) Quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân đã có hiệu lực thi hành, quyết định thi hành bản án của cơ quan Thi hành án đã được thi hành về tài sản gắn liền với đất;*

*d) Quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã có hiệu lực thi hành; biên bản hòa giải tranh chấp đất đai có chữ ký của các bên và xác nhận của đại diện Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất;*

*đ) Quyết định giải quyết khiếu nại, tố cáo của cơ quan nhà nước có thẩm quyền có liên quan đến việc sử dụng đất;*

*e) Giấy tờ về đăng ký hộ khẩu thường trú, tạm trú dài hạn tại nhà ở gắn với đất ở; Giấy chứng minh nhân dân hoặc Giấy khai sinh, giấy tờ nộp tiền điện, nước và các khoản nộp khác có ghi địa chỉ nhà ở tại thửa đất đăng ký;*

*g) Giấy tờ về việc giao, phân, cấp nhà hoặc đất của cơ quan, tổ chức được Nhà nước giao quản lý, sử dụng đất;*

*h****) Giấy tờ về mua bán nhà, tài sản khác gắn liền với đất hoặc giấy tờ về mua bán đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên liên quan;”***

*i) Bản đồ, sổ mục kê, tài liệu điều tra, đo đạc về đất đai qua các thời kỳ;*

*k) Bản kê khai đăng ký nhà, đất có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã tại thời điểm kê khai đăng ký….”*

**Thứ hai**, như đã nói ở trên, diện tích đất ... m² là do tôi nhận chuyển nhượng mà có, chứ không phải do lấn, chiếm, chuyển mục đích sử dụng đất trái phép. Điều này được minh chứng trên thực tế là trong suốt hơn 20 năm sử dụng, không có một cơ quan nào xuống nhắc nhở hay xử phạt hành chính do tôi lấn, chiếm, hay chuyển mục đích sử dụng đất trái phép vì không có sự việc đó xảy ra.

Từ sự phân tích trên, có thể thấy rõ rằng tôi có thể áp dụng khoản 1, Điều 3 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP để xác định loại đất theo hiện trạng đang sử dụng là đất ở.

Theo các văn bản số ..../BBT về việc phúc đáp đơn của tôi của Ban bồi thường giải phóng mặt bằng, Ủy ban nhân dân huyện .... Văn bản số .../TNMT của phòng tài nguyên môi trường, Ủy ban nhân dân huyện ..... Đều khẳng định Nhà của tôi được xây dựng năm 1996, tức được xây dựng sau thời điểm Ủy ban nhân dân thành phố ..... công bố quy hoạch lộ giới đường Tỉnh lộ .... theo quyết định số ...../QĐ-UBND ngày .../.../19... Nên diện tích Diện tích bị thu hồi: ... m² không được xác định là đất ở là hoàn toàn không có cơ sở. Trong các văn bản phúc đáp này đều không chỉ ra được căn cứ pháp lý áp dụng.

Bên cạnh đó, Tại bản đồ đo đạc khảo sát hiện trạng vị trí đất ngày 4/7/1995 Ủy ban nhân dân xã .... và Tổ quản lý ruộng đất huyện .... đã phối hợp đo đạc khảo sát hiện trạng phần đất lô 1067 (sau đổi thành lô: 554) theo yêu cầu của tôi trong đó có ghi nhận mục đích sử dụng đất là “thổ cư”. Tại bản đồ đo đạc khảo sát hiện trạng vị trí đất ngày 03/01/1996 Ủy ban nhân dân xã .... và phòng địa chính huyện .... đã phối hợp đo đạc khảo sát hiện trạng phần đất lô 554 theo yêu cầu của tôi trong đó có ghi nhận mục đích sử dụng đất là “thổ tập trung”. Vậy có thể thấy, trước đây Ủy ban nhân dân xã .... đều thừa nhận phần đất này là đất thổ cư. Nhưng không hiểu vì lý do gì mà trong báo cáo xác minh nguồn gốc nhà đất của Ủy ban nhân dân xã ... ngày 12/10/2017 lại xác định thửa đất nhà tôi là đất thổ vườn.

Hơn nữa, tại khoản 1, điều 103 Luật đất đai 2013 và Điều 24 Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định rất rõ về xác định đất ở trong trường hợp thửa đất vườn, ao có nhà ở trong cùng một thửa. Đối chiếu với trường hợp của tôi, cả thửa đất của tôi đều có nhà trên đất nên toàn bộ đất vườn của tôi phải được xác định là đất ở theo quy định sau:

**"Điều 103. Xác định diện tích đất ở đối với trường hợp có vườn, ao**

1. Đất vườn, ao của hộ gia đình, cá nhân được xác định là đất ở phải trong cùng một thửa đất đang có nhà ở".

*“Khoản 1, điều 24 Nghị định 43/2014/NĐ-CP*

***Điều 24. Xác định diện tích đất ở khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở***

*1. Đất vườn, ao quy định tại Điều 103 của Luật Đất đai áp dụng đối với trường hợp thửa đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở, kể cả thửa đất trong và ngoài khu dân cư thuộc các trường hợp sau:*

*a) Thửa đất hiện đang có nhà ở và vườn, ao;*

*b) Thửa đất mà trên giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định này có thể hiện nhà ở và vườn, ao nhưng hiện trạng đã chuyển hết sang làm nhà ở".*

Vì vậy, bằng văn bản này tôi đề nghị Uỷ ban nhân dân huyện .... xem xét và xác định lại loại đất cũng như đơn giá bồi thường cho tôi. Trong trường hợp cần thiết, tôi sẽ thực hiện các thủ tục pháp lý để bảo vệ quyền và lợi ích của mình theo đúng quy định của pháp luật.

Rất mong nhận được sự anh minh, thấu tình và đạt lý của quý cơ quan.

Xin chân thành cảm ơn!

|  |  |
| --- | --- |
| Văn bản kèm theo:  *- Quyết định số ..../QĐ-UBND;*  *- Phương án ...... bồi thường, hỗ trợ và tái định cư diện tích đất;*  *- Tờ thỏa thuận hợp đồng chuyển nhượng;*  - *Giấy xác nhận của công an huyện Hóc Môn.*  *- Công văn số ..../BBT về việc phúc đáp đơn của ông .....*  *- Công văn số ...../TNMT về việc giải quyết đơn đề nghị cuả ông Nguyễn Vĩnh Quốc thuộc dự án Nâng cấp, sửa chữa đường .......*  *- Bản đồ đo đạc khảo sát hiện trạng vị trí đất ngày 4/7/1995 Ủy ban nhân dân xã .....*  *- Bản đồ đo đạc khảo sát hiện trạng vị trí đất ngày 03/01/1996 Ủy ban nhân dân xã .....* | **NGƯỜI LÀM ĐƠN** |