

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị Giới
số nhà 241, đường Hàm Nghi, phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa

CHỦ TỊCH UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Khiếu nại ngày 11/11/2011;

Căn cứ Luật Đất đai năm 1993, năm 2003 và năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;

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 năm 2011;

Theo đề nghị của Thanh tra tỉnh tại Văn bản số 1833/TTTH-P4 ngày 17/7/2024 về kết quả xác minh khiếu nại của bà Nguyễn Thị Giới ở số nhà 241, đường Hàm Nghi, phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa.

I. TÓM TẮT NỘI DUNG KHIẾU NẠI

Bà Nguyễn Thị Giới bị thu hồi 306,0m² đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Hạ tầng kỹ thuật khu dân cư, tái định cư phường Đông Hương (MBQH số 1876), UBND thành phố Thanh Hoá đã phê duyệt dự toán bồi thường cho gia đình bà 22,4m² đất ở và 283,6m² đất nông nghiệp không cùng thửa đất ở. Bà Nguyễn Thị Giới khiếu nại được bồi thường cho gia đình bà diện tích 283,6m² đất (nêu trên) là đất ở.

II. KẾT QUẢ GIẢI QUYẾT KHIẾU NẠI LẦN ĐẦU CỦA CHỦ TỊCH UBND THÀNH PHỐ THANH HÓA

Khiếu nại của bà Nguyễn Thị Giới đã được Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hoá giải quyết tại Quyết định số 3680/QĐ-UBND ngày 09/5/2024. Không đồng ý với quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hoá, bà Giới tiếp tục khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh.

III. KẾT QUẢ XÁC MINH

1. Trình bày của bà Nguyễn Thị Giới

Bà Nguyễn Thị Giới trình bày: Thừa đất ở của gia đình bà có nguồn gốc do nhận thừa kế của ông, cha, sử dụng từ những năm 1975, sử dụng ổn định, không lấn chiếm, không tranh chấp.

Thừa đất của hộ bà Nguyễn Thị Giới đã được UBND thành phố Thanh Hóa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/03/2013, số seri: BN 596646 tại thửa đất số 31+32, tờ bản đồ số 07, diện tích 588,4m² trong đó (đất ở: 500,0m²; đất trồng cây lâu năm: 88,4m²).

Quá trình sử dụng, năm 2020 hộ bà Nguyễn Thị Giới đã tặng cho bà Lê Thị Dung một phần đất với diện tích 76,0m² đất ở (4,0m x 19,0m). Phần diện tích đất còn lại của hộ bà Giới là 512,4m² (đất ở: 424,0m²; đất trồng cây lâu năm: 88,4m²).

2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ bà Nguyễn Thị Giới

- Ngày 06/6/1985, ông Lê Ngọc Ngân (chồng bà Giới) được UBND thị xã Thanh Hóa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 566/ĐKRĐ với diện tích 500,0m² “đất thổ canh, thổ cư” tại thửa đất số 213^b, tờ bản đồ số 02 (bản đồ 299 xã Đông Hương, đo vẽ năm 1984).

- Tháng 12 năm 2006, ông Lê Ngọc Ngân (chồng bà Giới) có đơn xin cấp (cấp đổi) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (mẫu 04/ĐK). Tại văn bản này, ông Ngân đã kê khai diện tích đất của hộ gia đình ông là 542,4m² (trong đó cả 542,4m² là đất “thổ cư lâu dài”). Tại mục giấy tờ nộp theo đơn: Ông Ngân kê khai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1985 “bản phô tô”. Tại mục II và mục III của đơn đã được UBND xã Đông Hương xác nhận, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chuyển Phòng Tài Nguyên và Môi trường thẩm định; kèm theo bản “trích đo địa chính thửa đất” có chữ ký của ông Lê Ngọc Ngân và chữ ký của các hộ giáp ranh: Chữ ký của ông Minh, ông Hữu (giáp ranh phía Đông Bắc); chữ ký của hộ ông Nam (giáp ranh phía Tây Nam và phía Đông); Bản “trích đo địa chính thửa đất” này cũng đã được Phó Chủ tịch UBND xã Đông Hương (ông Lê Minh Tuấn) và Cán bộ địa chính (ông Lê Huy Huân) xác nhận. Tại Bản “trích đo địa chính thửa đất” đã đo vẽ chi tiết hình thể, kích thước các cạnh của thửa đất, theo đó diện tích thửa đất được ông Ngân và UBND xã Đông Hương ký xác nhận là 542,4m².

Ngày 03/7/2007, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Thanh Hoá có Phiếu thẩm định hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Lê Ngọc Ngân và bà Nguyễn Thị Giới. Tại văn bản này, đã xác định: Diện tích đất của hộ ông Lê Ngọc Ngân tại thửa 213b (thuộc thửa 213, tờ bản đồ số 02, bản đồ lập theo chỉ thị 299/TTg) là 542,4m²; bộ phận thẩm định đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 542,4m² (trong đó đất ở là 500m²).

Trên cơ sở hồ sơ kèm theo phiếu thẩm định, ngày 06/7/2007 UBND thành phố Thanh Hóa cấp đổi Giấy nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Ngọc

Ngân, bà Nguyễn Thị Giới (số seri: AI 130524) với diện tích là 524,4m² (đất ở: 500,0m²; đất vườn: 42,4m²) tại thửa đất số 31+32, tờ bản đồ số 07, địa chỉ thôn Ba Tân, xã Đông Hương, thành phố Thanh Hóa (nay là phường Đông Hương).

- Đến ngày 06/03/2013, hộ ông Lê Ngọc Ngân và bà Nguyễn Thị Giới tiếp tục được UBND thành phố Thanh Hóa cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số seri: BN 596646 tại thửa đất số 31+32, tờ bản đồ số 07, diện tích 588,4m², trong đó (đất ở: 500,0m²; đất trồng cây lâu năm: 88,4m²). Quá trình lập hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được chủ sử dụng đất ký xác nhận, thống nhất về mặt vị trí, ranh giới, giáp ranh, diện tích của thửa đất.

Từ kết quả kiểm tra hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho thấy: Diện tích của thửa đất có nhà ở của hộ ông Ngân, bà Giới sau khi được bố mẹ cho tặng thể hiện trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất qua 03 lần cấp mới và cấp đổi là: 500m² (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 1985); 542,4m² (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 2006); 588,4m² (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 2013). Tại các lần đo để cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích đất vườn (đất trồng cây lâu năm) của hộ gia đình đều tăng lên (năm 2013, UBND thành phố Thanh Hóa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần cuối thì diện tích thửa đất của hộ ông Ngân, bà Giới là 588,4m²).

3. Việc thu hồi đất của hộ bà Nguyễn Thị Giới

Năm 2017, Ban giải phóng mặt bằng thành phố Thanh Hóa phối hợp với UBND phường Đông Hương đã kiểm kê diện tích đất bị thu hồi của hộ bà Giới (có kèm theo bản “bản trích đo thửa đất”). Tại bản trích đo này đã xác định toàn bộ diện tích thửa đất của hộ bà Nguyễn Thị Giới là 872,0m² (tăng so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 2013 là 283,6m²), trong đó phần diện tích đất bị thu hồi là 306,0m², phần diện tích của thửa đất không bị thu hồi còn lại là 566,0m².

Ngày 06/9/2018, UBND thành phố Thanh Hóa ban hành Quyết định số 7350/QĐ- UBND về việc thu hồi đất của ông Lê Ngọc Ngân, bà Nguyễn Thị Giới đang sử dụng đất tại phố Ba Tân, phường Đông Hương để giải phóng mặt bằng thực hiện Dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư, tái định cư phường Đông Hương, với tổng diện tích thu hồi, đủ điều kiện được bồi thường là 306,0m², trong đó: Đất ở 22,4m²; đất nông nghiệp không cùng thửa đất ở: 283,6m²).

4. Kết quả kiểm tra, xác minh nguồn gốc, thời điểm, mục đích sử dụng đối với diện tích đất 283,6m² hộ bà Nguyễn Thị Giới đang khiếu nại

Qua kiểm tra cho thấy: Diện tích đất 306m² bị thu hồi của hộ bà Nguyễn Thị Giới, gồm 02 phần:

a) Phần diện tích nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 22,4m²

Đối chiếu diện tích thửa đất còn lại sau khi thu hồi (năm 2018) của hộ bà Nguyễn Thị Giới (566,0m²) với diện tích thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất năm 2013 ($588,4\text{m}^2$) cho thấy: Diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị thu hồi của hộ bà Nguyễn Thị Giới là $22,4\text{m}^2$ ($588,4\text{m}^2 - 566,0\text{m}^2$).

Do đó, việc UBND thành phố Thanh Hóa xác định để bồi thường $22,4\text{m}^2$ là đất ở cho hộ bà Nguyễn Thị Giới là đúng quy định tại Khoản 2, Điều 103, Luật Đất đai năm 2013.

b) Phần diện tích nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là $283,6\text{m}^2$

Đối với phần diện tích đất bị thu hồi $283,6\text{m}^2$ ($306\text{m}^2 - 22,4\text{m}^2$): Đây là diện tích đất tăng (nhiều hơn) “diện tích ghi trên Giấy chứng nhận đã cấp” ($872\text{m}^2 - 588,4\text{m}^2$). Qua kiểm tra, xác minh làm rõ diện tích đất bị thu hồi này cho thấy:

- Phần diện tích này không có các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất;
- Nguyên nhân của phần diện tích tăng thêm này là do ranh giới, kích thước của thửa đất thực tế có thay đổi so với ranh giới, kích thước thửa đất tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (tăng về phía Nam của thửa đất), cụ thể:

+ Đối chiếu bản “trích đo thửa đất” của hộ bà Giới khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bản trích đo thửa đất phục vụ việc thu hồi đất năm 2017, cho thấy: Các cạnh bên của thửa đất khi thu hồi đều tăng thêm về phía Nam - phía thửa đất nông nghiệp; cạnh đáy - giáp 02 thửa đất nông nghiệp cũng tăng kích thước (02 thửa đất nông nghiệp giáp thửa đất Thổ cư của hộ bà Giới là thửa đất số 85 - đất lúa LUC và thửa đất số 76 - đất trồng cây hàng năm khác BHK - Bản đồ đo vẽ hiện trạng phường Đông Hương năm 2010).

+ Biên bản kiểm tra hiện trạng thửa đất của hộ bà Nguyễn Thị Giới (đã được bà Giới, UBND phường Đông Hương, Đoàn xác minh khiếu nại của UBND thành phố Thanh Hoá ký xác nhận 02/02/2024), tại văn bản này đã xác định diện tích đất bị thu hồi của hộ bà Nguyễn Thị Giới: Không có công trình nhà ở trên đất, phía Nam giáp đất nông nghiệp.

5. Nhận xét

Từ các chứng cứ nêu trên cho thấy:

Diện tích đất $283,6\text{m}^2$ bị thu hồi của hộ bà Nguyễn Thị Giới là phần đất tăng (so với giấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) sau ngày 01/7/2004; không có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013 và Điều 18 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP. Đối chiếu với quy định tại Khoản 1, Điều 3, Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 của Chính phủ và quy định về xác định loại đất tại Điểm b, Khoản 1, Điều 2, Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ; việc UBND thành phố Thanh Hoá xác định để bồi thường $283,6\text{m}^2$ đất (nêu trên) bị thu hồi của hộ bà Giới là đất nông nghiệp là đúng quy định. Việc hộ bà Nguyễn Thị Giới khiếu nại bồi thường là đất ở cho gia đình bà là không có cơ sở.

6. Kiến nghị của hộ bà Nguyễn Thị Giới:

Tại các hội nghị đối thoại, hộ bà Nguyễn Thị Giới phản ánh:

- Hiện nay, các mốc giới thu hồi đất của gia đình bà Nguyễn Thị Giới không còn, do đó gây khó khăn cho việc quản lý, sử dụng đất của gia đình.
- Mặt bằng quy hoạch khu tái định cư cơ bản đã xây dựng xong. Tuy nhiên, phía giáp ranh với khu vực các hộ có đất bị thu hồi (trong đó có hộ bà Giới): UBND thành phố Thanh Hóa không thiết kế, không xây dựng vỉa hè và hệ thống thu gom, thoát nước dẫn đến mỗi khi có mưa nước chảy tràn từ MBQH đổ về phía các hộ dân hiện hữu gây ngập úng, ảnh hưởng đến đời sống của các hộ dân có đất bị thu hồi.

Bà Nguyễn Thị Giới đề nghị Chủ tịch UBND tỉnh chỉ đạo Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hoá: Khôi phục, cắm mốc giới giữa phần đất bị thu hồi với phần đất còn lại của gia đình làm cơ sở cho việc quản lý, sử dụng đất; thi công vỉa hè và hệ thống thu gom, thoát nước của MBQH để nước không tràn vào nhà ở của các hộ dân có đất bị thu hồi.

IV. KẾT LUẬN

Diện tích đất 283,6m² bị thu hồi và hộ bà Nguyễn Thị Giới đang có đơn khiếu nại không có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013 và Điều 18 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; là phần đất tăng (so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) do có sự chuyển dịch mốc giới, ranh giới sang các thửa đất nông nghiệp sau ngày 01/7/2004.

Đối chiếu với quy định tại Khoản 1, Điều 3, Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 của Chính phủ: “1. Lấn đất là việc người sử dụng đất chuyển dịch mốc giới hoặc ranh giới thửa đất để mở rộng diện tích đất sử dụng mà không được cơ quan quản lý nhà nước về đất đai cho phép hoặc không được người sử dụng hợp pháp diện tích đất bị lấn đó cho phép” và quy định về xác định loại đất tại Điểm b, Khoản 1, Điều 2, Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ: “b. Trường hợp sử dụng đất do lấn, chiếm, chuyển mục đích sử dụng đất trái phép thì căn cứ vào nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng đất để xác định loại đất”, việc UBND thành phố Thanh Hoá xác định để thu hồi và bồi thường diện tích 283,6m² đất của hộ bà Nguyễn Thị Giới là đất nông nghiệp là đúng quy định. Bà Nguyễn Thị Giới khiếu nại được bồi thường là đất ở cho gia đình bà là không có cơ sở.

Từ kết quả thẩm tra xác minh, kết luận và các căn cứ pháp luật nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Bà Nguyễn Thị Giới khiếu nại được bồi thường là đất ở đối với diện tích đất 283,6m² cho gia đình bà là không có cơ sở

Điều 2. Đây là quyết định giải quyết khiếu nại lần hai, nếu bà Nguyễn Thị Giới không đồng ý với quyết định giải quyết khiếu nại này thì có quyền khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án theo quy định của Luật Tố tụng hành chính.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Chánh Thanh tra tỉnh; Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa; Chủ tịch UBND phường Đông Hương, bà Nguyễn Thị Giới và các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3 Quyết định;
- Văn phòng Chính phủ
- Ban Tiếp công dân Trung ương
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh
- Ban Nội chính Tỉnh ủy;
- Ủy ban Kiểm tra Tỉnh ủy;
- Văn phòng Tỉnh ủy;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH&HĐND tỉnh;
- Các PCVP UBND tỉnh;
- Cổng Thông tin điện tử UBND tỉnh;
- Lưu: VT, TD.

} (để b/c);

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Lê Đức Giang