

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA

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

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giải quyết khiếu nại của bà Lê Thị Hồng
(được bà Nguyễn Thị Cót ủy quyền)
số nhà 03/20 Nguyễn Công Trứ, phường Đông Sơn, thành phố Thanh Hóa

CHỦ TỊCH ỦY 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 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;

Căn cứ Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 185/BC-STNMT ngày 25/11/2023 về kết quả xác minh nội dung khiếu nại của bà Lê Thị Hồng ở số nhà 03/20 Nguyễn Công Trứ, phường Đông Sơn, thành phố Thanh Hóa.

I. TÓM TẮT NỘI DUNG KHIẾU NẠI

Bà Lê Thị Hồng được mẹ là bà Nguyễn Thị Cót ủy quyền khiếu nại (theo Giấy ủy quyền ngày 20/6/2023), nội dung như sau:

Theo đơn khiếu nại: Gia đình bà Nguyễn Thị Cót có thửa đất thổ cư, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2010. Năm 2022, thực hiện Dự án Khu đô thị Đông Hải, thành phố Thanh Hóa, gia đình bà đã bị thu hồi 86,9m² đất, nhưng chỉ được bồi thường là đất trồng cây lâu năm cùng thửa đất ở; bà Lê Thị Hồng không đồng ý và khiếu nại được bồi thường toàn bộ diện tích thu hồi 86.9m² là đất ở (nội dung khiếu nại trong quá trình giải quyết lần đầu).

Tuy nhiên, tại Biên bản làm việc đối thoại ngày 25/10/2023 với Đoàn xác minh Sở Tài nguyên và Môi trường, bà Lê Thị Hồng khiếu nại và đề nghị được bồi thường diện tích 65,5m² là đất ở trong tổng diện tích bị thu hồi.

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

Nội dung khiếu nại của bà Lê Thị Hồng đã được Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa giải quyết (lần đầu) tại Quyết định số 8522/QĐ-UBND ngày 20/9/2023, trong đó có các nội dung:

- Thửa đất bà Lê Thị Hồng khiếu nại có nguồn gốc là đất thổ cư sử dụng trước năm 1980, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2010; diện tích thực tế tại thời điểm thu hồi là 635,1m² đất, tăng 165,24m² đất so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được UBND phường Đông Hải xác định nguyên nhân tăng là do sai số khi đo đạc tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Diện tích thu hồi năm 2022 là 86,9m² đất, trong đó xác định 65,5m² đất nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 21,4m² đất nằm ngoài Giấy chứng nhận. Phần diện tích đất thu hồi không có công trình nhà ở, vị trí thuộc phía sau khu đất, thời điểm kiểm kê đang sử dụng vào mục đích trồng cây. Do đó, UBND thành phố Thanh Hóa bồi thường, hỗ trợ là đúng quy định tại Khoản 6, Điều 103, Luật Đất đai năm 2013.

- Việc bà Lê Thị Hồng khiếu nại và đề nghị bồi thường 86,9m² đất ở là không có cơ sở.

Không đồng ý với kết quả giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa, bà Lê Thị Hồng tiếp tục có đơn khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh.

III. KẾT QUẢ XÁC MINH

1. Kết quả làm việc với bà Lê Thị Hồng (theo Biên bản làm việc ngày 25/10/2023)

Thửa đất bà Lê Thị Hồng đang khiếu nại có nguồn gốc là đất thổ cư sử dụng trước năm 1980, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2010, diện tích 1069,5m² (đất ở nông thôn 1.004m², đất trồng cây lâu năm 65,5m²) đứng tên ông Lê Bá Điều (đã chết năm 2022) và bà Nguyễn Thị Cót.

Năm 2011, ông Điều và bà Cót đã tặng cho 03 người con, gồm:

- Ông Lê Bá Tường, diện tích 199,92m² đất ở;
- Bà Lê Thị Lan, diện tích 199,8m² đất ở;
- Bà Lê Thị Hồng, diện tích 199,92m² đất ở.

Sau khi tặng cho 03 người con, diện tích đất còn lại của hộ ông Điều, bà Cót là 469,86m² (đất ở nông thôn 404,36m², đất trồng cây lâu năm 65,5m²), được sử dụng ổn định.

Năm 2022, Nhà nước thực hiện Dự án Khu đô thị Đông Hải đã tiến hành

đo đạc lại diện tích đất của hộ ông Lê Bá Điều, bà Nguyễn Thị Cót, theo đó diện tích đất thực tế là $635,1\text{m}^2$ (tăng $165,24\text{m}^2$), trong đó diện tích bị thu hồi $86,9\text{m}^2$ đất nhưng chỉ bồi thường là đất trồng cây lâu năm cùng thửa đất ở là không đúng, vì pháp luật đất đai không có quy định về việc diện tích đất không xây dựng công trình nhà ở thì chỉ được xem là đất vườn, không được xem là đất ở; theo bà Hồng, pháp luật phải giải quyết theo hướng có lợi cho người dân.

2. Hồ sơ quản lý đất đai thửa đất bà Lê Thị Hồng đang khiếu nại

- Hồ sơ 299/TTg năm 1984 thuộc thửa số 200, tờ bản đồ số 03, diện tích 1.204m^2 , loại đất T, chủ sử dụng đất Lê Bá Lới (bố ông Điều).

- Hồ sơ địa chính năm 1993 thuộc thửa đất số 48, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.730m^2 , loại đất T, chủ sử dụng đất Lê Bá Điều.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 961279 được Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa cấp ngày 17/9/2010, tại thửa đất số 48, tờ bản đồ số 04, diện tích $1.069,5\text{m}^2$ đất (đất ở 1.004m^2 ; đất trồng cây lâu năm $65,5\text{m}^2$), người sử dụng đất là ông Lê Bá Điều, bà Nguyễn Thị Cót. Ngày 06/10/2011, phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Thanh Hóa đã thực hiện nội dung biến động giảm diện tích đất tại trang 3, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do tặng cho 03 người con, diện tích còn lại của hộ ông Điều, bà Cót trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là $469,86\text{m}^2$.

- Theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất thành phố Thanh hóa đo đạc thì diện tích thực tế của hộ ông Điều, bà Cót tại thời điểm thu hồi là $635,1\text{m}^2$, trong đó: Diện tích thu hồi $86,9\text{m}^2$, diện tích còn lại $548,2\text{m}^2$.

3. Hồ sơ thu hồi đất, bồi thường và tái định cư

UBND phường Đông Hải xác định nguồn gốc đất bà Lê Thị Hồng đang khiếu nại như sau:

- Tại Biên bản xác định nguồn gốc đất ngày 24/02/2022 xác định: Diện tích thực tế hộ ông Lê Bá Điều đang sử dụng tại thời điểm thu hồi là $635,1\text{m}^2$, diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là $469,86\text{m}^2$ (đất ở nông thôn $404,36\text{m}^2$, đất trồng cây lâu năm $65,5\text{m}^2$), diện tích đất thu hồi thực hiện dự án là $86,9\text{m}^2$; diện tích đất do UBND phường Đông Hải đề nghị được bồi thường $86,9\text{m}^2$ là đất trồng cây lâu năm cùng thửa đất ở, trong đó có $65,5\text{m}^2$ đất nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và $21,4\text{m}^2$ đất nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Tại Biên bản thẩm định xác định loại đất được bồi thường ngày 04/3/2022 giữa Phòng Tài nguyên và Môi trường, Ban Giải phóng mặt bằng và Tái định cư thành phố Thanh Hóa và UBND phường Đông Hải có nội dung: Diện tích đất thu hồi của hộ ông Lê Bá Điều, bà Nguyễn Thị Cót là $86,9\text{m}^2$, được xác định là đất vườn trong cùng thửa đất có nhà ở.

Thực hiện Dự án Khu đô thị Đông Hải, thành phố Thanh Hóa, UBND thành phố Thanh Hóa đã ban hành các Quyết định, trong đó đối với hộ ông Lê

Bá Điều, bà Nguyễn Thị Cót:

- Tại Quyết định số 6313/QĐ-UBND ngày 12/7/2022 về việc thu hồi đất, theo đó diện tích thu hồi 86,9m² là đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở.

- Tại Quyết định số 8099/QĐ-UBND ngày 19/8/2022 về việc phê duyệt phương án dự toán bồi thường, theo đó được bồi thường, hỗ trợ 170.262.000 đồng, trong đó: Bồi thường tài sản, vật kiến trúc: 5.473.000 đồng; bồi thường cây cối, hoa màu: 6.848.000 đồng; hỗ trợ về đất: 157.941.000 đồng.

4. Hiện trạng khu đất

Tại thời điểm xác minh, phần diện tích đã có quyết định thu hồi chưa được hộ gia đình bàn giao cho UBND thành phố Thanh Hóa để thực hiện dự án; Văn phòng Đăng ký đất đai Thanh Hóa đã thực hiện đo đạc hiện trạng thửa đất, kết quả được thể hiện tại Sơ đồ hiện trạng tài sản gắn liền với đất ngày 20/11/2023, tỷ lệ 1/500, cụ thể:

- Diện tích đất xây dựng là 311,4m², trong đó: (1) Nhà ở 74,5m², (2) Nhà bếp 46,3m², (3) Mái tôn + sân gạch 78,7m², (4) Sân gạch 21,5m², (5) Nhà trọ 90,4m²;

- Diện tích đất còn lại 323,7m² (hiện trạng là đất trồng cây), trong đó có diện tích thu hồi là 86,9m².

5. Xem xét nội dung khiếu nại

Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng và tái định cư Dự án Khu đô thị Đông Hải, thành phố Thanh Hóa căn cứ vào diện tích đất thu hồi không có công trình nhà ở, vị trí đất thu hồi thuộc phía sau thửa đất, thời điểm kiểm kê đang sử dụng vào mục đích trồng cây nên đã xác định là đất trồng cây lâu năm cùng thửa đất ở.

Hộ ông Lê Bá Điều, bà Nguyễn Thị Cót bị thu hồi 86,9m² đất để thực hiện Dự án Khu đô thị Đông Hải, thành phố Thanh Hóa nhưng chỉ được bồi thường, hỗ trợ là đất trồng cây lâu năm cùng thửa đất ở. Trong tổng diện tích đất thu hồi 86,9m², bà Lê Thị Hồng đề nghị được bồi thường là đất ở đối với 65,5m² đất (nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) và 21,4m² đất trồng cây lâu năm (nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Kết quả xác minh, cho thấy:

Thứ nhất, thửa đất của hộ ông Lê Bá Điều, bà Nguyễn Thị Cót đã được Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 961279 từ năm 2010 với tổng diện tích 1.069,5m² đất (trong đó tại trang 2, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi mục đích sử dụng có 1.004m² đất ở và 65,5m² đất trồng cây lâu năm). Tuy nhiên, xem xét tại sơ đồ thửa đất trên trang 3, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thể hiện vị trí cụ thể đối với phần sử dụng làm đất ở và đất trồng cây lâu năm; sau khi biến động giảm diện tích thửa đất do tặng cho con, hộ ông Điều, bà Cót không đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà thực hiện việc đăng ký biến động tại trang 3, Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất. Như vậy, nếu căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì không thể xác định được vị trí đất ở và đất trồng cây lâu năm ngoài thực địa.

Thứ hai, hộ ông Lê Bá Điều, bà Nguyễn Thị Cót đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng 404,36m² đất ở trong tổng diện tích thửa đất, diện tích đất có công trình xây dựng xác định tại thời điểm thu hồi đất thực hiện dự án là 200,3m²; theo kết quả đo đạc của Văn phòng Đăng ký đất đai Thanh Hóa ngày 20/11/2023, hộ ông Điều, bà Cót đã xây dựng các công trình là 311,4m². Như vậy, nếu xác định 311,4m² là đất ở theo hiện trạng đang sử dụng đất, thì còn lại 92,92m² đất ở chưa xây dựng công trình đang nằm lẫn với diện tích đất trồng cây lâu năm, lớn hơn phần diện tích bà Lê Thị Hồng đang đề nghị được bồi thường là đất ở (404,36m² được công nhận là đất ở trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất - 311,4m² đất xây dựng công trình).

Thứ ba, thửa đất đang khiếu nại có nguồn gốc sử dụng thuộc trường hợp thửa đất ở có vườn, ao; có nhiều mục đích sử dụng (đất ở, đất trồng cây lâu năm). Pháp luật đất đai hiện hành chỉ quy định việc xác định diện tích đất ở và phần diện tích đất còn lại theo hiện trạng sử dụng (Điều 103, Luật Đất đai 2013), không quy định về việc xác định vị trí các loại đất trong cùng thửa đất. Theo đó, người sử dụng đất có quyền định đoạt về tài sản của mình khi đã được Nhà nước trao quyền sử dụng đất thông qua việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chỉ bị hạn chế trong trường hợp do luật quy định (Điều 196, Bộ luật Dân sự 2015).

Từ những phân tích trên, việc UBND thành phố Thanh Hóa căn cứ vào hiện trạng thời điểm kiểm kê đang sử dụng vào mục đích trồng cây để bồi thường là đất trồng cây lâu năm là chưa phù hợp với thực tế. Do tại thời điểm kiểm kê phần diện tích đất ở chưa xây dựng công trình là 204,06m², đang nằm lẫn trong đất trồng cây lâu năm, không xác định được vị trí đất ở và đất trồng cây lâu năm. Hiện nay, chưa có văn bản pháp luật quy định cụ thể cách xác định vị trí từng loại đất trong cùng thửa đất mà hiện trạng sử dụng đất đang cùng mục đích sử dụng (đất trồng cây). Do đó, việc xác định loại đất để bồi thường giải phóng mặt bằng phải dựa trên nguyên tắc thỏa thuận và theo hướng có lợi cho người có đất bị thu hồi.

IV. KẾT LUẬN

Năm 2022, thực hiện Dự án Khu đô thị Đông Hải, UBND thành phố Thanh Hóa đã thu hồi 86,9m² đất của hộ ông Lê Bá Điều, bà Nguyễn Thị Cót, trong đó có 65,5m² nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 21,4m² nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối chiếu với các quy định của pháp luật và kết quả xác minh nêu trên, việc bà Lê Thị Hồng (được bà Nguyễn Thị Cót ủy quyền) khiếu nại và đề nghị được bồi thường 65,5m² đất là đất ở trong tổng diện tích đất thu hồi 86,9m² là 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 Lê Thị Hồng (được bà Nguyễn Thị Cót ủy quyền) khiếu nại và đề nghị được bồi thường 65,5m² đất là đất ở trong tổng diện tích 86,9m² đất UBND thành phố Thanh Hóa thu hồi của hộ ông Lê Bá Điều, bà Nguyễn Thị Cót để thực hiện Dự án Khu đô thị Đông Hải, thành phố Thanh Hóa là có cơ sở.

Giao UBND thành phố Thanh Hóa chỉ đạo các phòng, đơn vị chuyên môn xây dựng phương án và thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với hộ bà Nguyễn Thị Cót theo quy định của pháp luật.

Điều 2. Đây là quyết định giải quyết khiếu nại lần hai, nếu bà Lê Thị Hồng, bà Nguyễn Thị Cót 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; Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa; Chủ tịch UBND phường Đông Hải, các bà Lê Thị Hồng, Nguyễn Thị Cót 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