

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giải quyết khiếu nại của bà Cao Thị Hoa
khu phố Sơn Thắng, phường Trường Sơn, thành phố Sầm Sơn

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, năm 2013 và năm 2024;

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 Thanh tra tỉnh tại Báo cáo số 3003/BC-TTTH ngày 10/12/2024 về kết quả xác minh nội dung khiếu nại của bà Cao Thị Hoa ở khu phố Sơn Thắng, phường Trường Sơn, thành phố Sầm Sơn.

I. TÓM TẮT NỘI DUNG KHIẾU NẠI

Bà Cao Thị Hoa khiếu nại việc UBND thành phố Sầm Sơn đã ban hành Quyết định số 4525/QĐ-UBND ngày 25/10/2018 về việc phê duyệt phương án bố trí tái định cư, gia đình bà được bố trí 01 lô đất tái định cư diện tích 100m², đơn giá 2.000.000 đồng/m² nhưng đến ngày 14/6/2024, UBND thành phố Sầm Sơn mới ban hành Quyết định số 2037/QĐ-UBND về việc giao đất cho hộ gia đình bà với đơn giá là 6.140.000 đồng/m² là không đúng quy định.

Bà Cao Thị Hoa đề nghị được áp dụng giá thu tiền sử dụng đất tái định cư 2.000.000 đồng/m² đã được phê duyệt trong phương án từ năm 2018.

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

Nội dung khiếu nại của bà Cao Thị Hoa đã được Chủ tịch UBND thành phố Sầm Sơn giải quyết (lần đầu) tại Quyết định số 3456/QĐ-UBND ngày 04/10/2024; không đồng ý với kết quả giải quyết của Chủ tịch UBND thành phố Sầm Sơn, bà Hoa tiếp tục khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh.

III. KẾT QUẢ XÁC MINH

1. Kết quả làm việc với người khiếu nại

Theo trình bày của bà Cao Thị Hoa:

Ngày 25/10/2018, UBND thành phố Sầm Sơn ban hành Quyết định số 4525/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án tái định cư để thực hiện Dự án Khu đô thị sinh thái dọc hai bờ Sông Đơ; trong đó, gia đình bà được bố trí lô tái định cư TĐC 2-24, diện tích 100m², đơn giá 2.000.000 đồng/m². Do đơn giá áp dụng năm 2018 là 2.000.000/m² bà mới đồng ý nhận tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng thửa đất thu hồi. Tháng 01/2019, đại diện Hội đồng bồi thường, giải phóng mặt bằng đến bàn giao đất cho bà trên thực địa, vị trí thửa đất (lô tái định cư TĐC 2-24), việc bàn giao không được lập thành biên bản. Khoảng tháng 6/2019, bà làm một ngôi nhà cấp bốn trên lô đất tái định cư được giao và ở đến nay.

Sau khi bà nhận tiền bồi thường, bàn giao mặt bằng và làm nhà trên vị trí đất tái định cư được giao trên thực địa, UBND thành phố Sầm Sơn, Hội đồng bồi thường, giải phóng mặt bằng không hướng dẫn, không lập hồ sơ, bỏ sót trường hợp của bà. Bà đã liên tục hai lần có đơn đề nghị được giao đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào tháng 6 và tháng 8 năm 2022, UBND thành phố Sầm Sơn đã có văn bản chỉ đạo khẩn trương giải quyết trước ngày 05/7/2022, thời điểm này các hộ gia đình khác đang được áp đơn giá 2.000.000/m²; nhưng đến tháng 6/2024, UBND thành phố Sầm Sơn mới ban hành Quyết định giao đất cho bà theo đơn giá mới năm 2024 là 6.140.000 đồng/m², cao hơn 03 lần số tiền theo phương án năm 2018 (năm 2018 đơn giá là 2.000.000/m²) là không đúng quy định. Tại thời điểm bồi thường, gia đình bà là hộ nghèo, hiện tại không có công việc làm, bà lại bị bệnh tật nên không đủ điều kiện để nộp số tiền trên.

2. Việc thu hồi đất và phê duyệt phương án bồi thường

Ngày 26/5/2017, UBND thành phố Sầm Sơn đã ban hành Quyết định số 1522/QĐ-UBND về việc thu hồi của hộ bà Cao Thị Hoa diện tích 286,8m² đất, trong đó có 120m² đất ở và 166,8m² đất nông nghiệp trong thửa đất để giải phóng mặt bằng thực hiện Dự án Khu đô thị sinh thái dọc hai bờ Sông Đơ; cùng ngày 26/5/2017, UBND thành phố Sầm Sơn đã ban hành Quyết định số 1551/QĐ-

UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho hộ bà Cao Thị Hoa; theo đó, tổng số tiền được bồi thường, hỗ trợ là 378.867.000 đồng.

Ngày 14/3/2018, UBND thành phố Sầm Sơn đã ban hành Quyết định số 706/QĐ-UBND về phê duyệt bổ sung kinh phí bồi thường, hỗ trợ cho hộ bà Cao Thị Hoa với số tiền được bổ sung 85.908.100 đồng; ngày 19/01/2019, bà Cao Thị Hoa nhận tiền bồi thường và bàn giao mặt bằng cho Hội đồng bồi thường, giải phóng mặt bằng dự án.

3. Việc bố trí tái định cư và thu tiền sử dụng đất

Ngày 25/10/2018, UBND thành phố Sầm Sơn đã ban hành Quyết định số 4525/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án tái định cư thực hiện Dự án Khu đô thị sinh thái dọc hai bờ Sông Đơ; theo đó, UBND thành phố Sầm Sơn có phương án bố trí tái định cư cho hộ bà Cao Thị Hoa tại Lô TĐC 2-24, diện tích 100m², đơn giá thu tiền sử dụng đất 2.000.000/m².

Ngày 25/12/2018, UBND thành phố Sầm Sơn ban hành Quyết định số 6458/QĐ-UBND về việc cưỡng chế thu hồi đất của bà Cao Thị Hoa; đến ngày 19/01/2019, bà Cao Thị Hoa đã chấp hành nhận tiền bồi thường và bàn giao mặt bằng cho Hội đồng bồi thường, giải phóng mặt bằng dự án.

Ngày 30/09/2019, Chủ tịch UBND thành phố Sầm Sơn đã ban hành Quyết định số 4411/QĐ-UBND ngày 30/09/2019 về giải quyết khiếu nại của bà Cao Thị Hoa; theo đó, khiếu nại của bà Hoa đề nghị xem xét bồi thường toàn bộ diện tích 286,8m² là đất ở và bố trí thêm 01 lô đất tái định cư là không có cơ sở.

Ngày 23/12/2019, UBND tỉnh Thanh Hóa đã ban hành Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND quy định Bảng giá các loại đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa; theo đó, lô đất tái định cư của bà Hoa thuộc đường Đông Tây trong Mặt bằng quy hoạch khu dân cư Dự án Sông Đơ có đơn giá là 6.000.000 đồng/m².

Ngày 10/6/2022, Chủ tịch UBND thành phố Sầm Sơn có Văn bản số 1920/UBND-VP về việc chuyển đơn đề nghị của bà Cao Thị Hoa, phường Trường Sơn, trong đó có nội dung:

“Nội dung đề nghị của bà Hoa: Năm 2018, gia đình bà có đất được thu hồi để thực hiện Dự án Khu đô thị sinh thái dọc hai bờ sông Đơ và được bố trí 01 lô tái định cư nhưng đến nay chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà đề nghị các cơ quan ban hành quyết định giao đất tái định cư và hướng dẫn các thủ tục để gia đình bà thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định (có đơn kèm theo).

Sau khi xem xét nội dung đơn, Chủ tịch UBND thành phố có ý kiến như sau: Giao Phó Chủ tịch UBND thành phố Nguyễn Ngọc Bích chỉ đạo, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường kiểm tra cụ thể, tham mưu giải quyết theo quy

định, có văn bản trả lời công dân và báo cáo Chủ tịch UBND thành phố (qua Ban tiếp công dân) trước ngày 05/7/2022”.

Ngày 19/08/2022, UBND thành phố Sầm Sơn ban hành Công văn số 4252/UBND-VP về việc chuyển đơn đề nghị của bà Cao Thị Hoa, phường Trường Sơn; theo đó, giao Phó Chủ tịch UBND thành phố Nguyễn Ngọc Bích chỉ đạo, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường khẩn trương tham mưu giải quyết (lần 2) theo quy định, có văn bản trả lời công dân và báo cáo Chủ tịch UBND thành phố (qua Ban tiếp công dân) trước ngày 30/8/2022. Tuy nhiên, nội dung trên phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Sầm Sơn chưa thực hiện.

Ngày 18/01/2023, Chủ tịch UBND thành phố Sầm Sơn tiếp tục có Văn bản số 178/TBB-UBND, giao phòng Tài nguyên và Môi trường giải quyết đề nghị của bà Cao Thị Hoa; ngày 06/02/2023, phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Sầm Sơn đã có Văn bản số 120/CV-TNMT trả lời, hướng dẫn bà Cao Thị Hoa.

Ngày 05/04/2023, Ban QLDA đầu tư xây dựng phối hợp với phòng Tài nguyên và Môi trường, phòng Tài chính - Kế hoạch và UBND phường Trường Sơn tổ chức Hội nghị giải quyết đề nghị của bà Hoa; hội nghị kết luận: *Giao Ban QLDA đầu tư xây dựng lựa chọn, ký hợp đồng đơn vị tư vấn có chức năng xây dựng giá đất, trình UBND thành phố phê duyệt giá đất cụ thể, hướng dẫn hộ gia đình bà Cao Thị Hoa hoàn thiện hồ sơ giao đất, trình UBND thành phố xem xét, giao đất cho gia đình bà theo quy định.*

Ngày 16/06/2023, UBND tỉnh Thanh Hóa ban hành Quyết định số 2099/QĐ-UBND về việc ủy quyền quyết định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất; thu tiền sử dụng đất khi giao đất tái định cư trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.

Ngày 09/11/2023, Ban QLDA đầu tư xây dựng thành phố Sầm Sơn và Công ty TNHH TMDV ĐGD ký Hợp đồng dịch vụ tư vấn định giá đất (kèm theo chứng thư định giá đất số 23-2023/CTĐGSS-ĐGD).

Ngày 10/11/2023, Ban QLDA đầu tư xây dựng thành phố trình UBND thành phố Sầm Sơn thẩm định phê duyệt giá đất cụ thể (lần 1) tại Tờ trình số 1588/TTr-QLDA nhưng không được Hội đồng thẩm định giá đất thông qua. Ngày 25/01/2024 Ban QLDA đầu tư xây dựng thành phố tiếp tục trình (lần 2) tại Tờ trình số 101/TTr-QLDA.

Ngày 06/02/2024, UBND thành phố Sầm Sơn đã ban hành Quyết định số 521/QĐ-UBND phê duyệt giá đất cụ thể (giá đất ở) để thu tiền sử dụng đất ở khi giao đất ở tái định cư. Theo đó, lô TĐC 2-24 diện tích 100m² có đơn giá đất cụ thể là 6.140.000 đồng/m², tổng số tiền là 614.000.000 đồng.

Ngày 14/06/2024, UBND thành phố Sầm Sơn ban hành Quyết định số 2037/QĐ-UBND về việc giao đất ở tái định cư cho hộ bà Cao Thị Hoa; theo đó, bà Cao Thị Hoa được giao 01 lô đất tái định cư TĐC 2-24, diện tích 100m² tại

Mặt bằng quy hoạch Khu đô thị sinh thái dọc hai bờ Sông Đơ, đơn giá lô đất là 6.140.000 đồng/m².

Ngày 23/7/2024, Chi cục thuế khu vực thành phố Sầm Sơn - Quảng Xương đã ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất số LTP2440105-TK0007955/TB-CCT, số thu tiền sử dụng đất là 614.000.000 đồng/100m².

4. Báo cáo của UBND phường Trường Sơn, UBND thành phố Sầm Sơn về nguyên nhân dẫn đến việc năm 2024 mới có quyết định giao đất tái định cư cho hộ bà Cao Thị Hoa

- Năm 2018, sau khi được phê duyệt phương án bồi thường, bà Hoa không thống nhất và không bàn giao mặt bằng dẫn đến phải ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi đất; đến ngày 19/01/2019, bà Cao Thị Hoa đã chấp hành nhận tiền bồi thường và bàn giao mặt bằng cho Hội đồng bồi thường, giải phóng mặt bằng dự án; tháng 01/2019, Hội đồng bồi thường, giải phóng mặt bằng phối hợp với UBND phường Trường Sơn tạm giao đất trên thực địa cho hộ bà Cao Thị Hoa tại Lô TĐC 2- 24 (không lập biên bản bàn giao); vì không còn chỗ ở nào khác nên bà Hoa đã làm nhà tạm trên lô đất tái định cư để sinh sống từ tháng 6/2019; cũng trong năm 2019, bà Hoa khiếu nại đề nghị giao thêm 01 lô đất tái định cư, ngày 30/9/2019, Chủ tịch UBND thành phố Sầm Sơn đã ban hành quyết định giải quyết khiếu nại của bà Cao Thị Hoa, theo đó việc bà Hoa khiếu nại đề nghị giao thêm 01 lô đất tái định cư là không có cơ sở.

- Năm 2022, bà Hoa có đơn gửi đến Chủ tịch UBND thành phố Sầm Sơn đề nghị được giao đất tái định cư, UBND thành phố Sầm Sơn đã giao Phòng Tài nguyên và Môi trường giải quyết, không giao cho Ban QLDA đầu tư xây dựng thành phố; vì vậy, đến ngày 5/4/2023, Ban QLDA đầu tư xây dựng thành phố mới tổ chức phối hợp với phòng Tài chính - Kế hoạch và Phòng Tài nguyên và Môi trường mời bà Hoa đến làm việc để hướng dẫn các thủ tục giao đất, thời điểm này giá đất để thu tiền sử dụng đất đã thay đổi. Đến ngày 16/06/2023, UBND tỉnh mới có quyết định về việc ủy quyền quyết định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, do trình tự thủ tục đầu tư để ký kết Hợp đồng tư vấn giá đất, trình tự thủ tục lập, xây dựng giá đất của tư vấn, trình tự thẩm định và phê duyệt giá đất,...mất nhiều thời gian nên đến tháng 02/2024, UBND thành phố Sầm Sơn mới phê duyệt giá đất cụ thể để thu tiền sử dụng đất; ngày 03/05/2024, Hội đồng bồi thường, giải phóng mặt bằng hợp thống nhất xét tái định cư cho bà Cao Thị Hoa; ngày 14/06/2024, UBND thành phố Sầm Sơn mới ban hành Quyết định số 2037/QĐ-UBND về việc giao đất ở tái định cư cho hộ bà Cao Thị Hoa.

5. Nhận xét

Theo quy định tại Khoản 3, Điều 108, Luật Đất đai năm 2013: “*Thời điểm tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là thời điểm Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận*

quyền sử dụng đất” và Điểm b, Khoản 4, Điều 114, Luật Đất đai năm 2013: “Giá đất cụ thể được sử dụng để làm căn cứ trong các trường hợp sau đây: ...b) Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất..”.

Như vậy, theo quy định nêu trên thì việc áp dụng giá tính thu tiền sử dụng đất tái định cư tại thời điểm có quyết định giao đất năm 2024 là đảm bảo quy định.

Căn cứ quy định về thu tiền sử dụng đất, việc bà Cao Thị Hoa đề nghị được áp dụng giá thu tiền sử dụng đất tái định cư 2.000.000 đồng/m² đã được phê duyệt trong phương án năm 2018 là không có cơ sở.

IV. KẾT LUẬN

Việc áp dụng giá tính thu tiền sử dụng đất tái định cư tại thời điểm có quyết định giao đất cho hộ bà Cao Thị Hoa vào năm 2024 là đảm bảo quy định. Bà Cao Thị Hoa đề nghị được áp dụng giá thu tiền sử dụng đất tái định cư 2.000.000 đồng/m² đã được UBND thành phố Sầm Sơn phê duyệt trong phương án bố trí tái định cư năm 2018 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 Cao Thị Hoa đề nghị được áp dụng đơn giá thu tiền sử dụng đất tái định cư 2.000.000 đồng/m² đã được UBND thành phố Sầm Sơn phê duyệt trong phương án bố trí tái định cư năm 2018 là không có cơ sở.

Điều 2. Đây là quyết định giải quyết khiếu nại lần hai, nếu bà Cao Thị Hoa 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 Sầm Sơn; Chủ tịch UBND phường Trường Sơn, bà Cao Thị Hoa 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;
- Công Thông tin điện tử UBND tỉnh;
- Lưu: VT, TD.

} (để b/c);

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Lê Đức Giang