

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giải quyết khiếu nại của ông Cao Văn Lâm, thôn Lâm
Quảng, xã Tân Trường, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa
(nay là xã Trường Lâm, tỉnh Thanh Hóa)

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

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 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;

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 các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh: số 4655/2017/QĐ-UBND ngày 04/12/2017 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định về hạn mức giao đất ở; diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở; hạn mức công nhận đất ở và hạn mức giao đất trống, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa ban hành kèm theo Quyết định số 4463/2014/QĐ-UBND ngày 12/12/2014 của UBND tỉnh; số 16/2023/QĐ-UBND ngày 20/4/2023 về việc ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Công văn số 5980/UBND-THKH ngày 29/4/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc di dân, tái định cư khu vực thôn Lâm Quảng, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

Theo đề nghị của Thanh tra tỉnh tại Văn bản số 1586/BC-TTTH ngày 15/7/2025 về việc kết quả xác minh nội dung khiếu nại của ông Cao Văn Lâm, thôn Lâm Quảng, xã Tân Trường, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa (nay là xã Trường Lâm, tỉnh Thanh Hóa).

I. TÓM TẮT NỘI DUNG KHIẾU NẠI

Thực hiện dự án di dân, sắp xếp dân cư, tái định cư một số hộ dân thôn Lâm Quảng, xã Tân Trường, thị xã Nghi Sơn; UBND thị xã Nghi Sơn đã ban hành 03 Quyết định thu hồi 1.440,7m² đất của gia đình ông Cao Văn Lâm (các Quyết định thu hồi đất: số 8119/QĐ-UBND ngày 21/12/2023 thu hồi 449,4m² đất; số 6022/QĐ-UBND ngày 31/7/2024 thu hồi 563,3m² đất; số 1453/QĐ-UBND ngày 19/02/2025 thu hồi 428m² đất) với loại đất bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng là đất trồng cây hàng năm; không đồng ý với loại đất thu hồi nêu trên, ông Cao Văn Lâm đã khiếu nại và đề nghị được bồi thường diện tích 1.440,7m² là đất ở.

II. KẾT QUẢ GIẢI QUYẾT KHIẾU NẠI LẦN ĐẦU CỦA CHỦ TỊCH UBND THỊ XÃ NGHI SƠN

Khiếu nại của ông Cao Văn Lâm đã được Chủ tịch UBND thị xã Nghi Sơn giải quyết tại Quyết định số 3225/QĐ-UBND ngày 17/4/2025. Không đồng ý với Quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND thị xã Nghi Sơn, ông Cao Văn Lâm tiếp tục khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh.

III. KẾT QUẢ XÁC MINH NỘI DUNG KHIẾU NẠI

1. Nội dung trình bày của ông Cao Văn Lâm

Ông Cao Văn Lâm trình bày và cho rằng: Diện tích đất bị thu hồi của gia đình ông có nguồn gốc là đất được bố mẹ ông (ông Cao Văn Hạnh - bà Nguyễn Thị Trừ) tặng cho; đất có nguồn gốc là đất ở ổn định từ trước ngày 18/12/1980. Năm 1988, anh trai ông là Cao Văn Hoàng xây dựng gia đình và bố mẹ ông tặng cho ông Cao Văn Hoàng một phần diện tích đất thuộc thửa đất 46 với diện tích 828 m²; năm 1993 ông Cao Văn Lâm xây dựng gia đình và được bố mẹ ông tặng cho một phần diện tích thuộc thửa 44 với diện tích 936m²; thửa 47 với diện tích 1.032m² thuộc tờ bản đồ số 10, bản đồ địa chính xã Tân Trường năm 1998 (bố mẹ ông ở chung với gia đình ông) và khu đất này đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1994. Do đó gia đình ông Cao Văn Lâm khiếu nại, đề nghị được bồi thường, hỗ trợ như đất ở đối với diện tích 1.440,7m² (1.012,7m² đất thuộc thửa đất số 81 và 428,0m² đất thuộc thửa đất số 69, tờ bản đồ địa chính số 01, Mảnh trích đo địa chính khu đất số 05/TĐĐC-2022 được Sở Tài nguyên và Môi Trường phê duyệt ngày 26/7/2022).

2. Kết quả xác minh

2.1. Về hồ sơ địa chính và bản đồ đo vẽ hiện trạng qua các thời kỳ

2.1.1. Đối với thửa đất số 81, tờ bản đồ số 01, Mảnh trích đo địa chính số 05/TĐĐC-2022.

a) Hồ sơ địa chính đo vẽ theo Chỉ thị số 299/TTg ngày 10/11/1986 của Thủ tướng Chính phủ: thuộc thửa đất số 348, tờ bản đồ số 5, diện tích 36.700 m² (đo bao), loại đất T (đất thổ cư), không xác định chủ sử dụng đất.

b) Theo bản đồ địa chính xã Tân Trường năm 1998, tờ bản đồ địa chính số 10, diện tích đất được thu hồi thuộc 03 phần:

- Phần thứ nhất có diện tích 555m², thuộc một phần diện tích của thửa đất số 44, diện tích nguyên thửa 936 m², loại đất T (thổ cư), mục kê ghi tên chủ sử dụng đất Cao Văn Lâm.

- Phần thứ hai có diện tích 691m², thuộc một phần diện tích thửa đất số 47, diện tích nguyên thửa 1.032 m², loại đất ĐM (đất màu), mục kê ghi tên chủ sử dụng đất Cao Văn Lâm.

- Phần thứ ba có diện tích 110,9m² thuộc đất đường giao thông.

c) Theo bản đồ hiện trạng năm 2011, thuộc thửa đất số 31, tờ bản đồ số 107, diện tích 1.319m², loại đất ONT, sổ mục kê ghi tên Cao Văn Lâm.

d) Theo Mảnh trích đo địa chính số 05/TĐĐC -2022 do Công ty Cổ phần trắc địa bản đồ và xây dựng TDH thực hiện ngày 26/7/2022 và được Sở Tài nguyên và Môi Trường phê duyệt ngày 29/7/2022 (*phục vụ cho việc giải phóng mặt bằng*): thửa đất số 81, tờ bản đồ số 01, diện tích nguyên thửa 1.356,9 m² (diện tích thu hồi trong mốc giải phóng mặt bằng 757,7 m²; diện tích thu hồi ngoài mốc 563,3 m² và 35,9m² đã thu hồi làm đường Nghi Sơn - Bãi Trành gia đình đang tận dụng), loại đất ONT, chủ sử dụng đất ông Cao Văn Lâm.

2.1.2. Đối với thửa đất số 69, tờ bản đồ số 01, mảnh trích đo địa chính số 05/TĐĐC -2022.

- Hồ sơ địa chính đo vẽ theo Chỉ thị số 299/TTg ngày 10/11/1986 của Thủ tướng Chính phủ: thuộc thửa đất số 348, tờ bản đồ số 5, diện tích 36.700 m² (đo bao), loại đất T (thổ cư).

- Theo bản đồ địa chính xã Tân Trường năm 1998, thuộc một phần thửa đất số 44, tờ bản đồ số 10, diện tích nguyên thửa 936 m², loại đất T (thổ cư), mục kê ghi tên chủ sử dụng ông Cao Văn Lâm.

- Theo bản đồ hiện trạng năm 2011, thuộc thửa đất số 26, tờ bản đồ số 107, diện tích 431,2 m², loại đất ONT, sổ mục kê ghi tên Cao Văn Lâm.

- Theo Mảnh trích đo địa chính số 05/TĐĐC -2022 do Công ty Cổ phần trắc địa bản đồ và xây dựng TDH thực hiện ngày 26/7/2022 và được Sở Tài nguyên và Môi Trường phê duyệt ngày 29/7/2022: thuộc thửa đất số 69, tờ bản đồ số 01, diện tích nguyên thửa 428,0 m², diện tích thu hồi 428,0m², loại đất ONT, chủ sử dụng ông Cao Văn Lâm.

2.2. Về nguồn gốc, mục đích, thời điểm sử dụng đất

Theo Biên bản xác định nguồn gốc, thời điểm, mục đích sử dụng đất của UBND xã Tân Trường ngày 19/10/2022 và Công văn số 266/UBND ngày 12/9/2024 của UBND xã Tân Trường về việc giải trình, bổ sung một số nội dung tại Biên bản họp HĐĐK xã Tân Trường xác định:

a) Đối với thửa đất số 81, tờ bản đồ 01.

Ông Cao Văn Lâm đang sử dụng tại thửa số 81, tờ bản đồ số 01 có nguồn gốc: một phần thuộc thửa đất có nhà ở trong khu dân cư hình thành trước ngày 18/12/1980 của hộ ông Cao Văn Hạnh (là bố đẻ ông Cao Văn Lâm); đến khoảng

năm 1993 ông Lâm lập gia đình thì hộ ông Hạnh tặng cho một phần thửa đất cho con trai là Cao Văn Lâm, ông Lâm sinh sống đến nay và một phần là đất nông nghiệp không cùng thửa đất có nhà ở gia đình sử dụng từ trước ngày 01/7/2004 đến nay.

Tổng diện tích 1.356,9m² đất mà hộ ông Cao Văn Lâm đang sử dụng được xác định, gồm: 308,3m² đất ở và 937,7m² đất trồng cây hàng năm (BHK) sử dụng trước ngày 01/7/2004; đất trồng cây lâu năm có nguồn gốc là đất đường giao thông không đủ điều kiện bồi thường là 75,0 m², đất đã được thu hồi, bồi thường giải phóng mặt bằng khi đầu tư xây dựng đường giao thông Nghi Sơn - Bãi Trành là 35,9m².

Sự chênh lệch diện tích đất giữa hiện trạng so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ gia đình chưa kê khai hết diện tích đất đang sử dụng.

Sau khi đối chiếu các loại bản đồ qua các thời kỳ, hồ sơ thu hồi đất và các loại hồ sơ, giấy tờ có liên quan. Hội nghị thống nhất xác định: Diện tích thu hồi trong mốc 757,7m² (trong đó: đất ở là 308,3m²; đất trồng cây hàng năm sử dụng trước ngày 01/7/2004 là 449,4m²); diện tích thu hồi ngoài mốc 599,2m² (trong đó: đất trồng cây hàng năm sử dụng trước ngày 01/7/2004 là 488,3 m², đất trồng cây lâu năm có nguồn gốc là đất đường giao thông không đủ điều kiện bồi thường là 75,0m², đất đã được thu hồi, bồi thường giải phóng mặt bằng khi đầu tư xây dựng đường giao thông Nghi Sơn - Bãi Trành là 35,9m²).

b) Đối với thửa đất số 69, tờ bản đồ số 01

Ông Cao Văn Lâm đang sử dụng tại thửa đất số 69, tờ bản đồ 01 có nguồn gốc là thửa đất sử dụng từ trước ngày 18/12/1980 của hộ ông Cao Văn Hạnh (là bố đẻ ông Cao Văn Lâm); đến khoảng năm 1993 ông Cao Văn Lâm lập gia đình thì ông Cao Văn Hạnh đã tặng cho một phần thửa đất cho con trai (ông Cao Văn Lâm) và ông Cao Văn Lâm sử dụng ổn định đến nay.

Sự chênh lệch diện tích giữa hiện trạng so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ gia đình chưa kê khai hết diện tích đất đang sử dụng.

Sau khi đối chiếu các loại bản đồ qua các thời kỳ, hồ sơ thu hồi đất và các loại hồ sơ, giấy tờ có liên quan. Hội nghị thống nhất xác định: Diện tích thu hồi 428m² là đất trồng cây lâu năm sử dụng từ trước ngày 01/7/2004.

2.3. Giấy tờ về quyền sử dụng đất

a) Một phần diện tích thửa đất số 44, tờ số 10, bản đồ địa chính xã Tân Trường năm 1998, diện tích nguyên thửa 936m² của hộ ông Cao Văn Lâm đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00079 ngày 06/01/1994, thuộc thửa 348, bản đồ 299 xã Tân Trường năm 1986, diện tích 660m² (trong đó: đất ở 200 m², đất vườn 460 m²), người sử dụng đất mang tên ông Cao Văn Lâm.

b) Thửa đất số 47, tờ số 10, bản đồ địa chính xã Tân Trường năm 1998, diện tích nguyên thửa 1.032m² của hộ ông Cao Văn Lâm chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2.4. Hồ sơ thu hồi, bồi thường giải phóng mặt bằng qua các thời kỳ

a) Thu hồi đất thực hiện dự án đường Nghi Sơn - Bãi Trành năm 2006: Diện tích đất đã thu hồi là 140,1m² (trong đó: đất ở 100m², đất vườn 40,1m²).

b) Thu hồi đất thực hiện dự án đường ống nước thô Khu kinh tế Nghi Sơn tại xã Tân Trường năm 2009 với diện tích 478,3m² là đất ở.

c) Thu hồi đất thực hiện dự án đường ống nước thô Khu kinh tế Nghi Sơn tại xã Tân Trường năm 2017 với diện tích 9,3 m² là đất ở.

d) Thu hồi thực hiện dự án di dân, sắp xếp dân cư, tái định cư một số hộ dân thôn Lâm Quảng năm 2023:

- Ngày 21/12/2023, UBND thị xã Nghi Sơn ban hành Quyết định số 8119/QĐ-UBND về việc thu hồi đất của hộ ông Cao Văn Lâm với diện tích 757,7m², thuộc một phần thửa đất số 81, tờ bản đồ số 01 (trong đó: đất ở nông thôn 308,3m² được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, có nhà ở hình thành trong khu dân cư trước ngày 18/12/1980 và 449,4m² đất trồng cây hàng năm sử dụng trước ngày 01/7/2004).

- Ngày 21/12/2023, UBND thị xã Nghi Sơn ban hành Quyết định số 8112/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án và dự toán bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (đợt 8), hộ ông Cao Văn Lâm được bồi thường, hỗ trợ với tổng số tiền là 2.893.419.000đ (trong đó: bồi thường về đất 1.751.819.800đ; bồi thường, hỗ trợ tài sản 875.887.000đ; bồi thường, hỗ trợ hoa màu 91.713.000đ; hỗ trợ về đất 173.999.600đ).

- Ngày 31/7/2024, UBND thị xã Nghi Sơn ban hành Quyết định số 6022/QĐ-UBND về việc thu hồi đất của hộ ông Cao Văn Lâm diện tích 563,3m², thuộc một phần thửa đất số 81 tờ bản đồ số 01 (trong đó: 488,3m² đất trồng cây hàng năm sử dụng trước ngày 01/7/2004 và 75,0m² đất trồng cây lâu năm có nguồn gốc là đất giao thông).

- Ngày 31/7/2024, UBND thị xã Nghi Sơn ban hành Quyết định số 6016/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án và dự toán bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để thực hiện dự án Di dân, sắp xếp dân cư, tái định cư một số hộ dân thôn Lâm Quảng, xã Tân Trường, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa (đợt 16), hộ ông Cao Văn Lâm được bồi thường, hỗ trợ tổng số tiền là 118.319.000đ (trong đó: bồi thường về đất là 39.439.700đ; hỗ trợ về đất là 78.879.400đ).

- Ngày 19/2/2025, UBND thị xã Nghi Sơn ban hành Quyết định số 1453/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án và dự toán bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (đợt 24), hộ ông Cao Văn Lâm bị thu hồi 428m² đất trồng cây lâu năm, được bồi thường, hỗ trợ tổng số tiền 34.668.000đ (trong đó: bồi thường về đất 11.556.000đ; chính sách hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tìm kiếm việc làm 23.112.000đ).

Tổng diện tích đất đã thu hồi, bồi thường giải phóng mặt bằng qua các lần đối với hộ ông Cao Văn Lâm là 2.376,7m² (trong đó: bồi thường đất ở là 895,9m², đất vườn là 40,1m²; bồi thường đất trồng cây hàng năm là 937,7m²; bồi thường đất trồng cây lâu năm là 428m² và 75,0m² đất trồng cây lâu năm có nguồn gốc là đất đường giao thông không đủ điều kiện bồi thường).

Như vậy, UBND thị xã Nghi Sơn đã thu hồi diện tích 936m^2 của hộ ông Cao Văn Lâm được bồi thường là đất ở và đất vườn là 936m^2 (trong đó: đất ở là $895,9\text{m}^2$, đất vườn là $40,1\text{m}^2$) bằng với diện tích thửa đất số 44, tờ số 10, bản đồ địa chính xã Tân Trường năm 1998.

2.5. Chồng ghép bản đồ cho thấy:

Năm 2009, thực hiện dự án Đường ống nước thô Khu kinh tế Nghi Sơn tại xã Tân Trường, UBND thị xã Nghi Sơn thu hồi $478,3\text{m}^2$ đất ở của hộ ông Cao Văn Lâm đã tách thửa đất số 44, tờ bản đồ số 10, bản đồ địa chính xã Tân Trường năm 1998 (thửa đất có nhà ở gắn liền với đất vườn ao trong cùng thửa đất ở) thành 02 thửa.

Chồng ghép bản đồ địa chính xã Tân Trường năm 1998 với bản đồ hiện trạng xã Tân Trường năm 2011 cho thấy: một phần diện tích thửa đất số 44 được tách ra hình thành thửa đất số 26, diện tích là 431m^2 ; một phần diện tích thửa đất số 44 được tách ra nhập với thửa đất số 47 (thửa đất màu) hình thành thửa đất số 31 (thửa đất có nhà ở), diện tích là 1.319m^2 .

Chồng ghép bản đồ địa chính xã Tân Trường năm 1998 với Mảnh trích đo địa chính số 05/TĐĐC -2022 cho thấy: một phần diện tích thửa đất số 44 được tách ra hình thành thửa đất số 69, diện tích 428m^2 ; một phần diện tích thửa đất số 44 được tách ra nhập với thửa đất số 47 hình thành thửa đất số 81 (thửa đất có nhà ở), diện tích $1.356,9\text{m}^2$.

3. Nhận xét, đánh giá

Từ kết quả kiểm tra, xác minh nêu trên, cho thấy:

a) Diện tích đất thu hồi của gia đình ông Cao Văn Lâm là đất được ông Cao Văn Hạnh (bố đẻ ông Cao Văn Lâm) tặng, cho trong đó có một phần nguồn gốc là đất ở ổn định từ trước ngày 18/12/1980. Năm 1988, anh trai là Cao Văn Hoàng xây dựng gia đình được ông Hạnh (bố đẻ ông Hoàng) tặng, cho một phần diện tích đất (330m^2) là đất ở và đất vườn, thuộc thửa đất 348, bản đồ địa chính 299 xã Tân Trường đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00115 ngày 06/01/1994; năm 1993, ông Cao Văn Lâm xây dựng gia đình được bố ruột ông (ông Cao Văn Hạnh) tặng, cho một phần diện tích đất (660m^2 đất, trong đó: đất ở là 200m^2 , đất vườn là 460m^2) thuộc thửa đất 348, bản đồ địa chính 299 xã Tân Trường và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00079 ngày 06/01/1994. Như vậy, thửa đất gốc là đất thổ cư của ông Cao Văn Hạnh có nguồn gốc từ trước ngày 18/12/1980, có tổng diện tích $990,0\text{m}^2$ (là phần đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Cao Văn Hoàng và ông Cao Văn Lâm năm 1994).

b) Diện tích đất $1.440,7\text{m}^2$ bị thu hồi ông Cao Văn Lâm đang khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh là một phần diện tích đất có nguồn gốc là đất vườn ao thuộc thửa đất số 44, bản đồ địa chính xã Tân Trường năm 1998, sổ mục kê ghi tên Cao Văn Lâm đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1994 và một phần diện tích đất màu thuộc thửa đất số 47, bản đồ địa chính xã Tân Trường năm 1998, sổ mục kê ghi tên Cao Văn Lâm chưa được cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất. Năm 2009, thực hiện dự án Đường ống nước thô Khu kinh tế Nghi Sơn tại xã Tân Trường đã tách thửa đất số 44, tờ bản đồ số 10, bản đồ địa chính xã Tân Trường năm 1998 thành 02 thửa:

- Một phần thửa đất số 44 tách ra hình thành thửa đất số 69, Mảnh trích đo địa chính khu đất số 05/TĐĐC-2022, diện tích 428m², đến thời điểm thu hồi là thửa đất không có nhà ở;

- Một phần thửa đất số 44 tách ra nhập với thửa đất số 47, thửa đất màu sử dụng trước ngày 01/7/2004 hình thành thửa đất số 81, Mảnh trích đo địa chính khu đất số 05/TĐĐC-2022 với diện tích 1.359,6m², đến thời điểm thu hồi thửa đất có nhà ở.

c) Hồ sơ thu hồi, bồi thường đất qua các thời kỳ thể hiện: Tổng diện tích đất đã thu hồi, bồi thường giải phóng mặt bằng qua các lần đối với hộ gia đình ông Cao Văn Lâm là 2.376,7m²; trong đó: bồi thường đất ở và đất vườn là 936m² (đất ở là 895,9m², đất vườn là 40,1m²); bồi thường đất trồng cây hàng năm là 937,7m²; bồi thường đất trồng cây lâu năm là 428m² và 75,0m² đất trồng cây lâu năm có nguồn gốc là đất đường giao thông không đủ điều kiện bồi thường).

- Đối chiếu với quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 103 Luật Đất đai năm 2013 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.

2. Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành trước ngày 18/12/1980 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật này thì diện tích đất ở được xác định theo giấy tờ đó.

Trường hợp trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật này chưa xác định rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được công nhận không phải nộp tiền sử dụng đất được xác định bằng không quá 05 lần hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 2 Điều 143 và khoản 4 Điều 144 của Luật này”.

- Theo quy định tại khoản 3 và điểm a khoản 5 Điều 24 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định:

“...3. Trường hợp thửa đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở được hình thành trước ngày 18/12/1980, người đang sử dụng có một trong các loại 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 mà trong giấy tờ đó chưa xác định rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được công nhận không phải nộp tiền sử dụng đất bằng diện tích thực tế của thửa đất đối với trường hợp diện tích thửa đất nhỏ hơn 05 lần hạn mức giao đất ở, bằng 05 lần hạn mức giao đất ở đối với trường hợp diện tích thửa đất lớn hơn 05 lần hạn mức giao đất ở theo quy định của Luật Đất đai.

...5. Diện tích đất ở của hộ gia đình, cá nhân trong trường hợp thửa đất ở có vườn, ao đã được cấp Giấy chứng nhận trước ngày 01/7/2014 được xác định như sau:

a) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng thửa đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở đã được cấp Giấy chứng nhận trước ngày 01/7/2014 thì diện tích đất ở được xác định là diện tích ghi trên Giấy chứng nhận đã cấp”.

- Theo quy định tại khoản 1 Điều 10 Quyết định số 16/2023/QĐ-UBND ngày 20/4/2023 của UBND tỉnh Thanh Hóa quy định về việc xác định diện tích và loại đất được bồi thường đối với trường hợp Nhà nước thu hồi thửa đất ở có vườn, ao:

“1. Trường hợp thửa đất đã được 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) thì diện tích và loại đất được bồi thường được xác định theo giấy chứng nhận”.

Căn cứ mục 2 phần II (trang 4) Công văn số 5980/UBND-THKH ngày 29/4/2022 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc di dân, tái định cư khu vực thôn Lâm Quảng, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa nêu:

“(2) Trường hợp đã sử dụng đất ổn định từ trước ngày 18/12/1980 có giấy tờ hoặc không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì diện tích đất ở được xác định theo diện tích thực tế đang sử dụng nhưng không quá 2.000m² (05 lần hạn mức giao đất)”.

Như vậy, UBND thị xã Nghi Sơn thu hồi đất của hộ ông Cao Văn Lâm qua các lần và bồi thường cho ông Lâm 895,9m² đất ở là vượt diện tích so với thửa đất gốc đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 235,9m² (895,9m² - 660m²).

Căn cứ các quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 103 Luật đất đai năm 2013; khoản 3, khoản 5 Điều 24 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 và Điều 12 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; các Quyết định: số 4655/2017/QĐ-UBND ngày 04/12/2017, số 16/2023/QĐ-UBND ngày 20/4/2023 và Công văn số 5980/UBND-THKH ngày 29/4/2022 của UBND tỉnh Thanh Hóa thì diện tích 1.440,7 m² (937,7m² đất trồng cây hàng năm, thuộc một phần thửa đất số 81; 428,0 m² đất trồng cây lâu năm, thuộc toàn bộ thửa đất số 69 và 75,0m² đất trồng cây lâu năm có nguồn gốc là đất đường giao thông), ông Cao Văn Lâm khiếu nại được bồi thường như đất ở là không có cơ sở.

IV. KẾT LUẬN

Tổng diện tích đất đã thu hồi, bồi thường giải phóng mặt bằng qua các lần đối với hộ ông Cao Văn Lâm là 2.376,7m², trong đó:

1. Diện tích đất có nguồn gốc được bố, mẹ ông Cao Văn Lâm (ông Cao Văn Hạnh - bà Nguyễn Thị Trù) tặng, cho năm 1993; đã được cấp Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00079 ngày 06/01/1994 là 660m² (bao gồm: đất ở là 200 m²; đất vườn là 460 m²) thuộc một phần thửa đất 348, bản đồ địa chính 299 xã Tân Trường, năm 1986 (đất có nhà ở trước ngày 18/12/1980) đủ điều kiện được bồi thường là đất ở.

2. Diện tích đất tăng thêm sau năm 1994 (sau ngày 18/12/1980) là 1.716,7m² không đủ điều kiện bồi thường là đất ở.

3. Tổng hợp các lần UBND thị xã Nghi Sơn đã thu hồi bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng theo thẩm quyền đối với hộ ông Cao Văn Lâm với tổng diện tích 895,9m² đất ở; bồi thường vượt diện tích so với thửa đất gốc đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 235,9m² (895,9m² - 660m²).

Như vậy, ông Cao Văn Lâm tiếp tục khiếu nại đòi bồi thường, hỗ trợ như đất ở đối với diện tích đất bị thu hồi 1.440,7m² 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. Việc ông Cao Văn Lâm khiếu nại, đề nghị được bồi thường, hỗ trợ đối với diện tích 1.440,7m² đất bị thu hồi như đất ở là không có cơ sở.

Điều 2. Đây là quyết định giải quyết khiếu nại lần hai, nếu ông Cao Văn Lâm 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 pháp luật về tố tụng hành chính.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Chánh Thanh tra tỉnh; Chủ tịch UBND xã Trường Lâm, ông Cao Văn Lâm¹ 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 (để b/cáo);
- Ban Tiếp công dân Trung ương (để b/cáo);
- 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;
- Thanh tra tỉnh;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- CVP, các PCVP UBND tỉnh;
- Cổng Thông tin điện tử UBND tỉnh;
- Lưu: VT, TDNC, NNMT, KTTC.

(MC01.07.025)

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Văn Thi

¹ Địa chỉ: thôn Lâm Quảng, xã Tân Trường, thị xã Nghi Sơn (nay là thôn Lâm Quảng, xã Trường Lâm, tỉnh Thanh Hóa).