

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA

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

Số: *1260* /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày 09 tháng 4 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

Giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị Minh
Tiểu khu 3, thị trấn Tĩnh Gia, huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Khiếu nại ngày 11 tháng 11 năm 2011;

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

Căn cứ Nghị định số 75/2012/NĐ-CP ngày 03/10/2012 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Khiếu nại năm 2011;

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 Quyết định số 4463/2014/QĐ-UBND ngày 12/12/2014 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc ban hành Quy định 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 trồng, 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;

Căn cứ Quyết định số 4655/2017/QĐ-UBND ngày 04/12/2017 của UBND tỉnh sửa đổi, bổ sung một số điều tại Quyết định số 4463/2014/QĐ-UBND ngày 12/12/2014;

Căn cứ Quyết định số 5186/QĐ-UBND ngày 10/12/2015 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc ủy quyền giải quyết các vụ việc khiếu nại, tố cáo;

Xét Báo cáo số 286/BC-TTTH ngày 13/3/2019 của Thanh tra tỉnh về kết quả xác minh khiếu nại của bà Nguyễn Thị Minh ở Tiểu khu 3, thị trấn Tĩnh Gia, huyện Tĩnh Gia và trên cơ sở kết quả hội nghị Hội đồng tư vấn pháp luật của tỉnh họp ngày 05/4/2019, nội dung:

I. NỘI DUNG KHIẾU NẠI

Bà Nguyễn Thị Minh khiếu nại việc UBND huyện Tĩnh Gia thu hồi đất và bồi thường cho gia đình bà khi thực hiện Dự án đường giao thông từ Quốc lộ 1A đi Khu du lịch nghỉ mát Hải Hòa đối với diện tích 49,5m² đất vườn ao trong cùng thửa đất có nhà ở không được công nhận là đất ở là không đúng về diện tích đất và loại đất thu hồi.

Nội dung khiếu nại của bà Nguyễn Thị Minh đã được Chủ tịch UBND huyện Tĩnh Gia giải quyết tại Quyết định số 14/QĐ-UBND ngày 05/01/2019. Bà Minh đồng ý với nội dung giải quyết khiếu nại về diện tích đất thu hồi,

nhưng không đồng ý về loại đất bị thu hồi và tiếp tục có đơn gửi đến Chủ tịch UBND tỉnh. Nội dung khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh cụ thể: Bà Nguyễn Thị Minh đề nghị toàn bộ diện tích 61,1m² đất bị thu hồi là đất ở có nguồn gốc trước ngày 18/12/1980 và thực hiện bồi thường cho gia đình bà theo đơn giá là đất ở.

II. KẾT QUẢ XÁC MINH

1. Hồ sơ quản lý đất đai và các giấy tờ có liên quan

- Hồ sơ địa chính 299 thị trấn Tĩnh Gia đo vẽ và phê duyệt năm 1987: Khu đất bà Minh đang có đơn khiếu nại thuộc một phần thửa đất số 79, tờ bản đồ số 01, diện tích đo bao nguyên thửa 20.970m², loại đất thổ cư (T).

- Bản đồ địa chính thị trấn Tĩnh Gia được phê duyệt năm 1998: Khu đất bà Nguyễn Thị Minh đang có đơn khiếu nại thuộc thửa đất số 252, tờ bản đồ số 03, diện tích nguyên thửa 437m², loại đất thổ cư (T), sổ mục kê ghi Phạm Văn Lai (chồng bà Minh).

- Thửa đất thổ cư của bà Nguyễn Thị Minh đã được UBND huyện Tĩnh Gia cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và vào sổ số 31/QSDĐ ngày 22/12/1993, người đứng tên là ông Phạm Văn Lai (chồng bà Minh). Trong đó: Đất ở là 200m², đất vườn 44m².

- Bản đồ trích đo địa chính số 01/TĐĐC-2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thanh Hóa phê duyệt ngày 26/3/2018: Khu đất bà Nguyễn Thị Minh đang khiếu nại được xác định tại thửa đất số 26, tờ số 01, diện tích 403,5m², loại đất ở đô thị (ODT), sổ mục kê ghi Nguyễn Thị Minh, diện tích thu hồi 49,5m².

2. Về nguồn gốc đất và quá trình sử dụng đất

a) Về nguồn gốc đất

Ngày 22/5/2018, UBND thị trấn Tĩnh Gia tổ chức hội nghị nhân dân về việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư trong việc xác định thời điểm và nguồn gốc sử dụng đất phục vụ công tác giải phóng mặt bằng Dự án Đường giao thông từ Quốc lộ 1A đi khu nghỉ mát Hải Hòa huyện Tĩnh Gia, tham gia hội nghị và bỏ phiếu có 40 người, kết quả bỏ phiếu 40/40 người (100%) đều xác nhận nguồn gốc đất hộ gia đình bà Minh được hình thành trước ngày 18/12/1980.

Ngày 30/7/2018, UBND thị trấn Tĩnh Gia đã tổ chức hội nghị mở rộng xác định nguồn gốc đất, theo đó hội nghị đã thống nhất xác nhận diện tích đất hộ gia đình bà Minh theo hiện trạng sử dụng đất là 403,5m² (theo trích đo địa chính số 01/TĐĐC-2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thanh Hóa phê duyệt ngày 26/3/2018), trong đó: Đất ở 200m² và đất vườn, ao cùng thửa với đất ở có nhà ở hình thành trước ngày 18/12/1980 được công nhận là đất ở là 203,5m². Đề nghị thu hồi và bồi thường 49,5m² đất vườn cùng thửa với đất ở được công nhận là đất ở.

b) Quá trình sử dụng đất

Theo báo cáo của UBND thị trấn Tĩnh Gia và của ông Lê Văn Lâm (nguyên cán bộ địa chính xã thời kỳ năm 1978-1985) cùng kết quả làm việc với hộ bà Nguyễn Thị Minh, cho thấy:

- Diện tích đất hộ gia đình bà Nguyễn Thị Minh đang có đơn khiếu nại nằm trong thửa đất có nguồn gốc là đất thổ cư của hộ ông Nguyễn Văn Toại (bố bà Minh) sử dụng ổn định từ trước năm 1979. Đến năm 1979, ông Nguyễn Văn Toại tặng cho hộ gia đình bà Minh.

- Khoảng năm 1986, Nhà nước có chủ trương làm đường dẫn nước thuộc hệ thống Kênh N5. Huyện Tĩnh Gia đã vận động, hộ bà Minh đã đồng ý hiến đất để huyện thi công đường cấp nước đi qua khu đất của hộ bà Minh và chia khu đất ở của hộ gia đình bà Minh thành hai phần (tại thời điểm này huyện không có quyết định thu hồi và cũng không có bồi thường).

- Đến năm 1987, do kênh N5 không phát huy tác dụng (không dẫn nước được từ thượng nguồn về) nên gia đình bà Minh san lấp, tái sử dụng ổn định, liên tục cho đến nay. Mặt khác, trên hồ sơ địa chính qua các thời kỳ và hiện trạng khu đất hộ bà Minh đang sử dụng không thể hiện con kênh đi qua đất hộ bà Nguyễn Thị Minh.

Như vậy: Diện tích đất hộ gia đình bà Nguyễn Thị Minh đã hiến để làm kênh (năm 1986) và tái sử dụng (năm 1987) cũng như diện tích đất bị thu hồi ($61,1m^2$) phía ngoài kênh (bị chia tách bởi con kênh trước đây) đều là đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở hình thành và sử dụng từ trước ngày 18/12/1980.

3. Về diện tích đất bị thu hồi

Tại Quyết định giải quyết khiếu nại số 14/QĐ-UBND ngày 05/01/2019 của Chủ tịch UBND huyện Tĩnh Gia đã xác định diện tích đất theo hiện trạng sử dụng hộ bà Nguyễn Thị Minh là $414,3m^2$, trong đó diện tích đất thu hồi là $61,1m^2$ (diện tích đất bị thu hồi này nằm ngoài diện tích Kênh N5 mà hộ bà Minh tái sử dụng).

4. Nhận xét

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

- Đất bà Nguyễn Thị Minh đang sử dụng là đất vườn ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư hình thành trước ngày 18/12/1980. Diện tích hiện trạng lớn hơn so với diện tích trên giấy tờ, hồ sơ địa chính là do năm 1993, khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Minh, UBND huyện Tĩnh Gia đã trừ diện tích quy hoạch hành lang đường Ngô Chân Lưu. Phần diện tích tăng so với Giấy chứng nhận bà Nguyễn Thị Minh vẫn quản lý sử dụng cho đến nay.

- Theo quy định tại Khoản 5, Điều 24 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ: *“Trường hợp tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận trước đây mà người sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định này nhưng diện tích đất ở chưa được xác định theo quy định tại các Khoản 2, 3 và 4 Điều 103 của Luật Đất đai, Khoản 3 Điều này và chưa được xác định lại theo quy định tại Điểm b và Điểm c Khoản 1 Điều 45 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai năm 2003, nay người sử dụng đất có đơn đề nghị xác định lại*

diện tích đất ở hoặc khi Nhà nước thu hồi đất thì diện tích đất ở được xác định lại theo quy định tại các Khoản 2, 3 và 4 Điều 103 của Luật Đất đai và Khoản 3 Điều này; hộ gia đình, cá nhân không phải nộp tiền sử dụng đất, được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đối với diện tích đã được xác định lại là đất ở”;

- Theo quy định tại Khoản 2, Điều 1, Quyết định 4655/2017/QĐ-UBND ngày 04/12/2017 sửa đổi bổ sung Điều 5 Quyết định số 4463/2014/QĐ-UBND ngày 12/12/2014 của UBND tỉnh Thanh Hóa về hạn mức công nhận đất ở đối với trường hợp thửa đất có vườn, ao: “Đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 Luật đất đai năm 2013 và Điều 18 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ nhưng có tên trong sổ mục kê hoặc sổ đăng ký ruộng đất theo Chỉ thị 299/TTg ngày 10/11/1980 của Thủ tướng Chính phủ hoặc có các tài liệu chứng cứ khác chứng minh nguồn gốc sử dụng đất ổn định từ trước ngày 15/10/1993 thì diện tích đất ở được xác định như sau:

a) Trường hợp đã sử dụng đất ổn định từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 15/10/1993 thì diện tích đất ở được xác định theo mức quy định tại Khoản 1 Điều này;

b) Trường hợp đã sử dụng đất ổn định từ trước ngày 18/12/1980 thì diện tích đất ở được xác định theo thực tế đang sử dụng, nhưng không quá 05 lần hạn mức giao đất ở”;

- Theo Công văn hướng dẫn số 6407/STMNT-CSĐĐ ngày 10/10/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc xác định hạn mức công nhận đất ở trong trường hợp sử dụng đất trước ngày 18/12/1980: “đối với trường hợp trong sổ mục kê 299 đo chi tiết ghi đất xã viên, đất ở đội 8, đội 9... hoặc ghi HTX hoặc bản đồ 299 đo bao” thì được coi như là “có các chứng cứ khác chứng minh nguồn gốc sử dụng đất ổn định từ trước ngày 15/10/1993””;

- Theo quy định tại Khoản 1, Điều 7 Quyết định 4463/2014/QĐ-UBND ngày 12/12/2014 của UBND tỉnh Thanh Hóa: “đối với hộ gia đình cá nhân đang sử dụng đất ở hoặc đất vườn ao mà đất đó được hình thành trước thời điểm được công nhận là đô thị (thị trấn, phường) thì áp dụng hạn mức địa bàn nông thôn theo quy định tại Điều 4 Quy định này”;

- Theo quy định tại Điểm b, Khoản 1, Điều 4 Quyết định 4463/2014/QĐ-UBND ngày 12/12/2014 của UBND tỉnh Thanh Hóa: “Hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân đối với địa bàn xã đồng bằng thuộc huyện tối đa là 150m²/hộ đối với các vị trí ven đường giao thông, khu vực trung tâm xã, cụm xã thuận lợi cho hoạt động thương mại, dịch vụ sinh hoạt”;

Như vậy: Trường hợp của bà Nguyễn Thị Minh, đất theo hiện trạng đã sử dụng ổn định từ trước ngày 18/12/1980, đối chiếu với các quy định trên, được công nhận toàn bộ diện tích đang sử dụng 414,3m² là đất ở (do không quá 05 lần hạn mức giao đất ở tại địa bàn xã đồng bằng thuộc huyện, hạn mức 150m²/hộ). Do vậy, diện tích đất 61,1m² thu hồi của bà Minh được bồi thường là đất ở khi Nhà nước thu hồi đất.

III. KẾT LUẬN

- Diện tích đất bị thu hồi của hộ bà Nguyễn Thị Minh (61,1m²) là đất vườn ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư hình thành trước ngày 18/12/1980; sử dụng ổn định, không có tranh chấp, không lấn chiếm, ranh giới thửa đất không thay đổi so với hồ sơ địa chính. Đối chiếu với quy định tại Điều 103, Luật Đất đai 2013; Khoản 5, Điều 24 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Điểm b, Khoản 2, Điều 1, Quyết định số 4655/2017/QĐ-UBND ngày 04/12/2017 sửa đổi, bổ sung Quyết định số 4463/2014/QĐ-UBND ngày 12/12/2014 của UBND tỉnh Thanh Hóa; Công văn số 6407/STMNT-CSĐĐ ngày 10/10/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường; Khoản 1, Điều 7 và Điểm b, Khoản 1, Điều 3, Quyết định số 4463/2014/QĐ-UBND ngày 12/12/2014 của UBND tỉnh Thanh Hóa thì diện tích đất này được công nhận là đất ở và được bồi thường là đất ở khi Nhà nước thu hồi đất.

- Việc bà Nguyễn Thị Minh khiếu nại đòi được bồi thường 61,1 m² đất ở 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. Việc bà Nguyễn Thị Minh khiếu nại toàn bộ diện tích 61,1m² đất bị thu hồi là đất ở và thực hiện bồi thường cho gia đình bà theo đơn giá đất ở là có cơ sở.

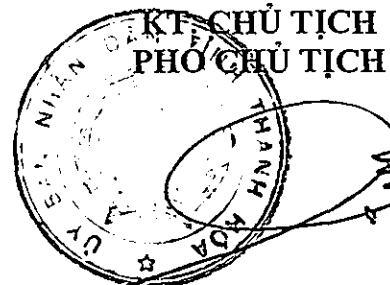
Điều 2. Giao UBND huyện Tĩnh Gia thực hiện việc bồi thường 61,1m² đất thu hồi của hộ gia đình bà Nguyễn Thị Minh là đất ở.

Điều 3. Đây là quyết định giải quyết khiếu nại lần hai, nếu bà Nguyễn Thị Minh 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 Tổ tụng hành chính.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Chủ tịch UBND huyện Tĩnh Gia, Chủ tịch UBND thị trấn Tĩnh Gia, bà Nguyễn Thị Minh và các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như điều 4 Quyết định;
- Văn phòng Chính phủ (B/c);
- Ban Tiếp công dân Trung ương (B/c);
- Ban Nội chính Tỉnh ủy;
- Ủy ban Kiểm tra Tỉnh ủy;
- Văn phòng Tỉnh ủy;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH tỉnh;
- Văn phòng HĐND tỉnh;
- Thanh tra tỉnh;
- Cổng thông tin điện tử UBND tỉnh;
- Lưu: VT, TD.



Nguyễn Đức Quyền