

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA

Số: /QĐ-UBND

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

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giải quyết khiếu nại của bà Trương Thị Quyền
Số nhà 09, phố Lê Môn, phường Đông Hải, 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;

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 14/BC-STNMT ngày 15/01/2024 về kết quả xác minh nội dung khiếu nại của bà Trương Thị Quyền ở số nhà 09, phố Lê Môn, phường Đông Hải, thành phố Thanh Hóa.

I. NỘI DUNG KHIẾU NẠI

Theo đơn khiếu nại đề ngày 21/11/2023 và Biên bản ngày 10/12/2023 thì nội dung khiếu nại của bà Trương Thị Quyền, cụ thể như sau:

Năm 2022, UBND thành phố Thanh Hóa thu hồi 79,7m² đất của gia đình bà Trương Thị Quyền để thực hiện dự án Khu xen cư số 03+04 phố Lê Môn, phường Đông Hải nhưng chỉ bồi thường 14,2m² đất ở và 65,5m² đất vườn, Bà Quyền không đồng ý và khiếu nại đề nghị được bồi thường toàn bộ diện tích thu hồi 79,7m² là đất ở và bố trí tái định cư cho gia đình.

Tuy nhiên, tại Biên bản làm việc đối thoại ngày 08/01/2024 với Đoàn xác minh Sở Tài nguyên và Môi trường, bà Trương Thị Quyền khiếu nại được bồi thường 59,7m², trong tổng diện tích bị thu hồi là đất ở. Đối với phần diện tích tăng so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 20m² được xác định là đất

trồng cây lâu năm để bồi thường, nội dung này bà Trương Thị Quyền không khiếu nại và đồng ý.

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

Tại Điều 1, Quyết định giải quyết khiếu nại số 9827/QĐ-UBND ngày 30/9/2023 của Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa cho bà Trương Thị Quyền, có nội dung: Nội dung đơn, bà Trương Thị Quyền khiếu nại yêu cầu bồi thường 65,5m² là đất ở và bố trí đất tái định cư khi thu hồi thực hiện Dự án Khu xen cư số 03+04 phố Lê Môn, phường Đông Hải, thành phố Thanh Hóa là không có cơ sở.

Không đồng ý với Quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa, bà Trương Thị Quyền có đơn khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh.

III. KẾT QUẢ XÁC MINH

1. Kết quả làm việc với bà Trương Thị Quyền (Biên bản ngày 07/12/2023 và ngày 08/01/2024)

Khu đất hộ bà Trương Thị Quyền được UBND thành phố Thanh Hóa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/5/2007, diện tích 645,5m², trong đó: Đất ở 600m², đất vườn 45,5m², mang tên ông Nguyễn Đình Thoan (chết năm 2015) và bà Trương Thị Quyền. Năm 2007, tặng cho ông Nguyễn Đình Kiều 85,5m² đất ở và chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thanh 156,1m² đất ở. Diện tích còn lại là 403,9m² (358,4m² đất ở và 45,5m² đất vườn) gia đình Bà tiếp tục sử dụng.

Năm 2022, UBND thành phố Thanh Hóa thu hồi 79,7 m² đất của gia đình bà Trương Thị Quyền để thực hiện dự án Khu xen cư số 03+04 phố Lê Môn, phường Đông Hải nhưng chỉ bồi thường 14,2m² đất ở và 65,5m² đất vườn; bà Quyền không đồng ý và khiếu nại đề nghị được bồi thường 59,7m² là đất ở; bởi vì thửa đất sử dụng trước năm 1980, vị trí diện tích đất thu hồi nằm ở phía trước nhà và trên đất có nhiều hạng mục công trình phụ trợ phục vụ đời sống; mặt khác trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không xác định cụ thể vị trí đất ở và vị trí đất vườn.

2. Kết quả làm việc với UBND phường Đông Hải

- Tại Biên bản xác định nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất của các hộ gia đình, cá nhân bị ảnh hưởng bởi Dự án Khu xen cư số 03+04 phố Lê Môn, phường Đông Hải, ngày 25/3/2022 ghi nhận: Thửa đất hộ bà Trương Thị Quyền đã được UBND thành phố Thanh Hóa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/5/2007, diện tích 645,5m², trong đó 600m² đất ở và 45,5m² đất trồng cây lâu năm. Sau đó (năm 2007) tặng cho ông Nguyễn Đình Kiều 85,5m² đất ở

và chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thanh 156,1m² đất ở; diện tích còn lại 403,9m²; trong đó 358,4m² đất ở và 45,5m² đất trồng cây lâu năm.

Diện tích thực tế thời điểm thu hồi 423,9m² (do Công ty cổ phần đo đạc bản đồ và xây dựng Phúc Khang lập ngày 18/3/2020), tăng 20m² so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; diện tích đất thu hồi thực hiện dự án là 79,7m².

- Tại Tờ trình số 35/TTr-UBND ngày 26/4/2023 (kèm theo Biên bản hội nghị ngày 07/4/2023 xác định lại nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất của các hộ bị ảnh hưởng bởi dự án), UBND phường Đông Hải đề nghị Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư bồi thường, hỗ trợ đối với các trong đó hộ bà Trương Thị Quyền: 59,7m² đất ở và 20m² đất vườn.

3. Hồ sơ thu hồi đất, bồi thường và tái định cư thửa đất bà Trương Thị Quyền khiếu nại

- Biên bản kiểm kê khối lượng bồi thường, giải phóng mặt bằng năm 2020 (không ghi ngày, tháng) thể hiện, diện tích đất thu hồi là 79,7m²; phần diện tích thu hồi có nhiều tài sản vật kiến trúc và cây cối.

- Phiếu xác nhận kết quả đo đạc địa chính thửa đất ngày 05/02/2020, xác định diện tích tại thời điểm thu hồi đất là 423,9m².

- Biên bản thẩm định về xác minh lại phần diện tích, loại đất được bồi thường cho các hộ ngày 13/4/2022, xác định hộ bà Trương Thị Quyền diện có diện tích thực tế khi thu hồi 423,9m², bị thu hồi 79,7m², trong đó: Đất ở 14,2m², đất trồng cây lâu năm cùng thửa đất ở 65,5m².

- Quyết định số 4589/QĐ-UBND ngày 20/5/2022 của UBND thành phố Thanh Hóa về việc thu hồi đất của hộ bà Trương Thị Quyền, diện tích thu hồi 79,7m², loại đất: Đất ở 14,2m² (ODT), đất trồng cây lâu năm cùng thửa đất ở 65,5m² (CLN).

- Tại Quyết định số 4619/QĐ-UBND ngày 23/5/2022 của UBND thành phố Thanh Hóa về việc phê duyệt phương án dự toán bồi thường, theo đó hộ bà Trương Thị Quyền được bồi thường, hỗ trợ 283.494.000 đồng (kèm theo chi tiết bồi thường), trong đó:

+ Bồi thường về đất: 66.192.500 đồng.

+ Bồi thường tài sản, vật kiến trúc và cây cối hoa màu: 103.822.349 đồng.

+ Hỗ trợ: 113.478.7500 đồng.

4. Hiện trạng khu đất

Tại thời điểm xác minh khu đất có 02 phần:

- Phần đất bị thu hồi $79,7\text{m}^2$ (thu hồi để mở rộng đường): Vị trí là mặt tiền của thửa đất, hiện không có hạng mục công trình trên đất (đất trống).

- Phần đất còn lại không ảnh hưởng bởi dự án, gia đình đang sử dụng là 344m^2 ($423,9\text{m}^2 - 79,7\text{m}^2$), gồm có: 02 nhà ở (01 nhà 03 tầng và 01 nhà 02 tầng); sân có lợp mái tôn, nền láng xi măng và đất vườn.

5. Xem xét nội dung khiếu nại

Qua xem xét cho thấy: Khi xác định loại đất để thực hiện bồi thường đối với hộ bà Trương Thị Quyền, Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng và tái định cư Dự án Khu xen cư 03+04 phố Lễ Môn, phường Đông Hải đã căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ bà Trương Thị Quyền để xác định, cụ thể như sau:

- Đất trồng cây lâu năm $65,5\text{m}^2$: Trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có $45,5\text{m}^2$ đất vườn, nên diện tích này được xác định là đất trồng cây lâu năm, diện tích còn lại 20m^2 là diện tích tăng khi thu hồi so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ($423,9\text{m}^2$ diện tích thời điểm thu hồi - $403,9\text{m}^2$ diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

- Đất ở $14,2\text{m}^2$: Sau khi xác định được đất trồng cây lâu năm là $65,5\text{m}^2$ thì diện tích còn lại được xác định là đất ở ($79,7\text{m}^2 - 65,5\text{m}^2$).

Hộ bà Trương Thị Quyền đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2007, sau khi tặng cho và chuyển nhượng thì diện tích còn lại $403,9\text{m}^2$ ($358,4\text{m}^2$ đất ở và $45,5\text{m}^2$ đất trồng cây lâu năm), diện tích thực tế khi thu hồi $423,9\text{m}^2$, diện tích bị thu hồi $79,7\text{m}^2$ nhưng chỉ bồi thường $14,2\text{m}^2$ đất ở và $65,5\text{m}^2$ đất vườn, bà Trương Thị Quyền không đồng ý và khiếu nại đề nghị được bồi thường $59,7\text{m}^2$ là đất ở, trong tổng số diện tích bị thu hồi.

Kết quả xác minh, cho thấy:

- Thửa đất của hộ bà Trương Thị Quyền đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/5/2007, diện tích $645,5\text{m}^2$ đất, trong đó tại trang 2, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi mục đích sử dụng: 600m^2 đất ở và $45,5\text{m}^2$ đất vườn. Kiểm tra sơ đồ thửa đất trên trang 3, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không thể hiện vị trí đất ở và vị trí đất trồng cây lâu năm (đất vườn); sau khi biến động giảm diện tích thửa đất do tặng cho và chuyển nhượng một phần diện tích, hộ bà Quyền không đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà thực hiện việc đăng ký biến động tại trang 4, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện chỉnh lý trên sơ đồ thửa đất 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 xác định được vị trí đất ở và vị trí đất vườn ngoài thực địa.

- Vị trí phần đất bị thu hồi là mặt tiền (nằm ngã ba đường), trên đất có nhiều công trình phụ trợ phục vụ đời sống, giá trị bồi thường của các công trình này là 103.363.349 đồng (được thể hiện cụ thể tại Biên bản kiểm kê và chi tiết dự án bồi thường).

- Thửa đất 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 vườn). Pháp luật đất đai hiện hành chỉ quy định căn cứ để xác định loại đất (Điều 11, Luật Đất đai năm 2013) và việc xác định diện tích đất ở, phần diện tích đất còn lại theo hiện trạng sử dụng (Điều 103, Luật Đất đai năm 2013), không quy định về việc xác định vị trí các loại đất trong cùng thửa đất. Do 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 năm 2015).

- Việc UBND phường Đông Hải xác định loại đất để đề nghị bồi thường cho hộ bà Trương Thị Quyền tại Tờ trình số 35/TTr-UBND ngày 26/4/2023 (nêu ở mục 2) là phù hợp với hiện trạng sử dụng đất.

Từ những phân tích nêu trên thì việc bà Trương Thị Quyền khiếu nại, đề nghị được bồi thường 59,7 m² đất ở, trong tổng diện tích đất thu hồi (79,7 m²) là có cơ sở.

IV. KẾT LUẬN

- Hộ bà Trương Thị Quyền được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2007, sau khi tặng cho và chuyển nhượng một phần thì diện tích còn lại 403,9m² (358,4m² đất ở và 45,5m²), diện tích thực tế 423,9m²; năm 2022, gia đình bà Trương Thị Quyền bị thu hồi 79,7m² để thực hiện Dự án Khu xen cư 03+04 phố Lễ Môn, phường Đông Hải.

- Bà Trương Thị Quyền khiếu nại đề nghị được bồi thường 59,7m² là đất ở, trong tổng diện tích đất thu hồi (79,7m²) là có cơ sở (đã được bồi thường 14,2m², còn thiếu 45,5m²).

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

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Bà Trương Thị Quyền khiếu nại, đề nghị được bồi thường 59,7m² là đất ở, trong tổng diện tích đất thu hồi (79,7m²) là có cơ sở.

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

Điều 2. Đây là quyết định giải quyết khiếu nại lần hai, nếu bà Trương Thị Quyền 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; bà Trương Thị Quyền 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.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Lê Đức Giang