

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA**

Số: ~~1147~~ /QĐ-UBND

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

Thanh Hóa, ngày 01 tháng 4 năm 2016

QUYẾT ĐỊNH

**Giải quyết khiếu nại của ông Trần Quang Bài,
Số nhà 03 Lương Ngọc Quyến, phường Trường Thi, 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;

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 về thi hành Luật Đất đai năm 2013;

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 194/BC-TTTH ngày 18/3/2016 của Thanh tra tỉnh về kết quả xác minh đơn khiếu nại của ông Trần Quang Bài, số nhà 03 Lương Ngọc Quyến, phường Trường Thi, thành phố Thanh Hóa, nội dung:

I. NỘI DUNG KHIẾU NẠI

- Ông Trần Quang Bài khiếu nại đề nghị được kiểm kê bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi để thực hiện dự án nhánh giao phía Đông Bắc và nâng cấp nền mặt đường nhánh B nút giao đường 513 với Quốc lộ 1A Khu Kinh tế Nghi Sơn tại vị trí tiếp giáp giữa đường 513 với Quốc lộ 1A thuộc địa phận xã Mai Lâm, huyện Tĩnh Gia.

- Ngày 16/12/2015, Chủ tịch UBND huyện Tĩnh Gia đã ban hành Quyết định số 4120/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của ông Trần Quang Bài. Không đồng ý với kết quả giải quyết của Chủ tịch UBND huyện Tĩnh Gia, ông Trần Quang Bài có đơn khiếu nại gửi Chủ tịch UBND tỉnh.

II. KẾT QUẢ XÁC MINH

1. Theo trình bày của ông Trần Quang Bài

Năm 1992, ông mua đất do UBND xã Mai Lâm bán trái thẩm quyền, khi mua đất có giao đất tại hiện trường, nhưng không lập Biên bản bàn giao đất, mọi thông tin về vị trí thửa đất thể hiện trong Quyết định giao đất của UBND xã Mai Lâm, từ khi mua đất gia đình ông chưa sử dụng đất vào mục

đích làm nhà ở hoặc công trình xây dựng khác. Ông Trần Quang Bài cung cấp các loại giấy tờ sau:

- 01 Quyết định giao đất ở số 20 ngày 12/10/1992 của UBND xã Mai Lâm giao cho ông Trần Quang Bài, diện tích 200m², đã trừ đất hành lang Quốc lộ 1A theo Nghị định 203 vị trí:

+ Phía Đông giáp sông cụt cầu Hồ.

+ Phía Tây giáp Quốc lộ 1A: 7m.

+ Phía Nam giáp đất ông Lợi.

+ Phía Bắc giáp đất ông Ngọ.

- 01 Phiếu thu số 31 ngày 27/3/1994 của UBND xã Mai Lâm thu tiền lệ phí đất ở của ông Trần Quang Bài, Công ty Điện lực Thanh Hóa, số tiền 600.000đ.

2. Xác minh tại UBND huyện Tĩnh Gia

a) Làm việc với thanh tra huyện Tĩnh Gia

Theo hồ sơ thanh tra huyện Tĩnh Gia cung cấp, ngoài ông Trần Quang Bài khiếu nại đề nghị đền bù đất tại khu vực Nhà nước thu hồi để thực hiện Dự án còn có 10 người khác cũng có đơn khiếu nại đề nghị được đền bù 4.780m² đất tại vị trí này đều giống như trường hợp của ông Bài, các hộ này đều không xác định được vị trí lô đất mình đã mua; chưa sử dụng đất. Theo hồ sơ lưu tại UBND huyện Tĩnh Gia việc UBND xã Mai Lâm bán đất trái thẩm quyền trên địa bàn xã Mai Lâm đã được Chủ tịch UBND huyện Tĩnh Gia hủy bỏ tại Quyết định số 139/QĐ/UBTG ngày 10/6/1995.

b) Xác minh tại UBND xã Mai Lâm

Theo báo cáo của UBND xã Mai Lâm: Từ năm 1992 đến năm 1995 UBND xã Mai Lâm đã bán đất trái thẩm quyền cho nhiều hộ dân ở nhiều địa chỉ khác nhau, thuộc khu vực phía Đông Quốc lộ 1A đoạn từ phía Bắc cầu Hồ đến vị trí giáp ranh giữa hai xã Mai Lâm và Tân Trường các hộ mua đất chỉ nhận được quyết định giao đất, phiếu thu lệ phí sử dụng đất; xã không có mặt bằng tổng thể và mặt bằng chi tiết các vị trí bán đất, không có biên bản cắm mốc, giao đất cho các hộ ngoài thực địa do đó không thể xác định được cụ thể vị trí đất đã bán cho các hộ đang khiếu nại; việc giao đất chỉ thực hiện giao trên giấy tờ thông qua các Quyết định giao đất, UBND xã Mai Lâm không còn lưu giữ các loại hồ sơ giấy tờ liên quan đến việc bán đất trái thẩm quyền tại khu vực trên.

c) Xác minh tại Hội đồng kiểm kê, bồi thường, giải phóng mặt bằng

Theo báo cáo của HĐKK-BT-GPMB dự án: Thực hiện Quyết định số 3626/QĐ-UBND ngày 12/10/2012 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt dự án đầu tư nhánh giao phía Đông Bắc và nâng cấp nền mặt đường nhánh B nút giao đường 513 với Quốc lộ 1A Khu Kinh tế Nghi Sơn, Hội đồng kiểm kê

đã thực hiện kiểm kê theo quy định của pháp luật, nhưng do không xác định được chủ sử dụng đất, nên ngày 02/01/2014 UBND huyện Tĩnh Gia đã Hợp đồng với Đài Phát thanh và Truyền hình tỉnh Thông báo: *“Trong thời gian từ năm 1992 đến năm 1995, các tổ chức cá nhân mua đất do UBND xã Mai Lâm, huyện Tĩnh Gia bán tại vị trí phía Đông Quốc lộ 1A đoạn từ giáp ranh giữa hai xã Mai Lâm - Tân Trường về phía Nam 120m cung cấp hồ sơ liên quan để Hội đồng GPMB huyện có cơ sở thực hiện”*.

Sau khi thông báo Hội đồng kiểm kê đã nhận được đơn của các hộ dân ở nhiều địa chỉ khác nhau gửi đến kèm theo các giấy tờ photo liên quan đến việc mua đất do UBND xã Mai Lâm bán trái thẩm quyền tại vị trí phía Đông và phía Tây Quốc lộ 1A, Hội đồng KK-BT-GPMB không xác định được chủ sử dụng tại vị trí tiếp giáp giữa đường nhánh B với Quốc lộ 1A. Tuy nhiên, trong quá trình kiểm kê có 04 hộ dân đã đổ đất san lấp mặt bằng được lập biên bản kiểm kê khối lượng đất đắp là: Hồ Văn Thụ, Lê Đình Trường, Lê Công Hải và Nguyễn Đình Dũng. Việc kiểm kê này theo giấy tờ có liên quan và báo cáo của Ban giải phóng mặt bằng không đồng nghĩa với việc xác định vị trí đất của các hộ.

Về diện tích đất thu hồi để thực hiện Dự án: Tại Điều 1 của Quyết định số 4415/QĐ-UBND ngày 21/11/2015 của UBND huyện Tĩnh Gia: *“Thu hồi 995,2m² đất đang tranh chấp quyền sử dụng đất, chưa xác định được chủ sử dụng...”*.

d) Kiểm tra hồ sơ địa chính

- Theo Bản đồ địa chính của xã Mai Lâm đo vẽ năm 1991, đất ông Trần Quang Bài và các hộ đang khiếu nại là một phần của thửa đất số 133-1, diện tích 19.200m² (đo bao, gồm cả đất lưu không Quốc lộ 1A) loại đất sác và đất sông Bạng.

- Bản đồ đo vẽ năm 1999 là một phần của thửa đất số 102, tờ bản đồ số 17, diện tích 9.105m² (đo bao, gồm cả lưu không Quốc lộ 1A được thể hiện trong quyết định giao đất của các hộ) loại đất AO và đất sông Bạng,

- Bản đồ địa chính xã đo vẽ năm 2011 toàn bộ khu đất các hộ khiếu nại là một phần của thửa đất số 05 loại đất SON, diện tích 7.376m² (đo bao gồm cả lưu không Quốc lộ 1A) và thửa đất số 09, diện tích 6.892,3 m² (đo bao gồm cả lưu không Quốc lộ 1A), tờ bản đồ số 60. Phía Bắc giáp đầu cầu Hồ cũ, phía Tây giáp Quốc lộ 1A, phía Đông tiếp giáp với sông Bạng.

- Trong sổ mục kê, sổ địa chính lưu tại UBND huyện Tĩnh Gia, UBND xã Mai Lâm không có tên của hộ ông Trần Quang Bài.

e) Kết quả xác định đất ngoài thực địa

- Tiến hành kiểm tra thực địa cho thấy toàn bộ khu đất ông Trần Quang Bài khiếu nại đã không còn mốc giới theo bản đồ của xã Mai Lâm trước khi các hộ mua đất (bản đồ đo vẽ năm 1991) và bản đồ đo vẽ trong các năm 1999, 2011 do Quốc lộ 1A đã cải tạo nâng cấp, mở rộng. Dự án nhánh giao phía

Đông Bắc và nâng cấp nền mặt đường nhánh B nút giao đường 513 với Quốc lộ 1A đã hoàn thành; toàn bộ nhánh sông cắt khu vực này đã san lấp thành mặt bằng do đó với các hồ sơ do các hộ cung cấp thì không thể xác định được vị trí cụ thể đất ông Trần Quang Bài khiếu nại.

- Thanh tra huyện Tĩnh Gia đã cùng với UBND xã Mai Lâm, cán bộ thôn Hải Lâm và 11 dân có khiếu nại tiến hành xác định vị trí đất của các hộ ngoài thực địa thì:

+ 04 hộ không biết vị trí đất của gia đình mình nên không chỉ được đất gồm: Nguyễn Thị Hải, Lê Thị Liên, Nguyễn Thị Vượng, Lê Văn Học.

+ 04 hộ chỉ trùng nhau gồm: hộ ông Trần Quang Bài chỉ trùng vào vị trí với ông Lê Công Hải; ông Ngô Chí Ngọ chỉ trùng vị trí với ông Lê Đình Trường.

+ Hộ bà Trần Thị Lan (vợ ông Hồ Văn Thụ) chỉ đất của bà và đất của ông Khánh vào vị trí tiếp giáp với đất có nhà ở của gia đình bà.

+ Hộ ông Nguyễn Đình Dũng chỉ vào vị trí tiếp giáp đất có nhà ở của ông Lê Văn Hoan.

III. NHẬN XÉT

- Ông Trần Quang Bài mua đất do UBND xã Mai Lâm trước đây bán trái thẩm quyền, có phiếu thu tiền sử dụng đất của UBND xã Mai Lâm; nhưng chỉ có quyết định giao đất, không có Biên bản bàn giao, cắm mốc chỉ giới ngoài thực địa; các thông tin ghi trong quyết định giao đất của các hộ không đủ cơ sở để xác định vị trí cụ thể lô đất đã mua.

- Hộ ông Trần Quang Bài chưa sử dụng đất; kể từ khi mua đất cho đến ngày có khiếu nại, không yêu cầu UBND xã Mai Lâm xác định vị trí giao đất cụ thể hoặc yêu cầu cấp chính quyền giải quyết từ khi mua đất đến sau khi Chủ tịch UBND huyện Tĩnh Gia ban hành Quyết định số 139/QĐ-UBND ngày 10/6/1995 về việc hủy bỏ các giấy tờ liên quan đến việc bán đất trái thẩm quyền của UBND xã Mai Lâm.

- Thực tế trong thu hồi đất thực hiện Dự án, diện tích thu hồi có dự toán đền bù về đất là 995,2m², nhưng có tới 11 hộ khiếu nại đòi đền bù về đất (trong đó có ông Trần Quang Bài) là 4.980m², do đó việc xem xét đền bù về đất theo khiếu nại của ông Bài cũng như các hộ khác là không có cơ sở để xem xét.

- Tại Khoản 3, Điều 23, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định: “Trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền đã được sử dụng ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch thì người đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”. Từ kết quả thẩm tra xác minh đối chiếu với quy định này thì các hộ không đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Tại Khoản 1, Điều 75, Luật Đất đai năm 2013 quy định về điều kiện được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi như sau: “Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không phải là đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm, có 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 gắn liền với đất (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận) hoặc có đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất...”

Từ các quy định trên cho thấy hộ ông Trần Quang Bài chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đất không có đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; không xác định được cụ thể vị trí thửa đất nên không có cơ sở xem xét, đền bù.

IV. KẾT LUẬN

- Đất ông Trần Quang Bài khiếu nại do UBND xã Mai Lâm bán trái thẩm quyền, có Quyết định giao đất của UBND xã năm 1995 và Phiếu thu tiền sử dụng đất, trái với quy định của Luật đất đai năm 1993, 1998, 2003 và Luật Đất đai hiện hành không đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Việc mua, bán đất giữa UBND xã Mai Lâm với gia đình ông Trần Quang Bài chỉ trên giấy tờ; không có Biên bản giao đất ngoài thực địa; không xác định cụ thể vị trí thửa đất; ông Bài chưa sử dụng đất; không có căn cứ để xác định đúng vị trí đất ông Bài khiếu nại nằm trong phạm vi giải phóng mặt bằng nhánh B, nút giao đường 513 với Quốc lộ 1A. Do đó không có cơ sở để xem xét, bồi thường.

- Thực tế trong thu hồi đất thực hiện Dự án, diện tích thu hồi có dự toán đền bù về đất là 995,2m² nhưng có tới 11 hộ khiếu nại đề nghị đền bù về đất (trong đó có ông Bài) diện tích đất là 4.980m².

Do đó, đất ông Trần Quang Bài đang khiếu nại được bồi thường, không đủ điều kiện để đền bù về đất.

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

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Việc ông Trần Quang Bài, số nhà 03 Lương Ngọc Quyến, phường Trường Thi, thành phố Thanh Hóa khiếu nại là không có cơ sở.

Điều 2. Yêu cầu Chủ tịch UBND huyện Tĩnh Gia chỉ đạo UBND xã Mai Lâm cùng với các hộ mua đất mà UBND xã Mai Lâm bán trái thẩm quyền tiến hành rà soát từng trường hợp cụ thể để giải quyết số tiền mà UBND xã đã thu của các hộ theo quy định của pháp luật.

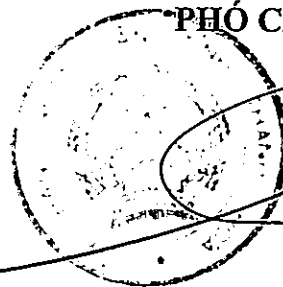
Điều 3. Đây là quyết định giải quyết khiếu nại lần hai, nếu ông Trần Quang Bài không đồng ý với quyết định giải quyết khiếu nại này thì có quyền khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án theo quy định của Luật Tố tụng hành chính.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Chủ tịch UBND huyện Tĩnh Gia, Chủ tịch UBND xã Mai Lâm, ông Trần Quang Bài 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);
- Thường trực: Tỉnh ủy; HĐND tỉnh (B/c);
- Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Ủy ban Kiểm tra Tỉnh ủy;
- Ban Nội chính Tỉnh ủy;
- Văn phòng Tỉnh ủy;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;
- Thanh tra tỉnh;
- Cổng Thông tin điện tử UBND tỉnh;
- Lưu: VT, TD.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Đức Quyền