

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Thành Vũ,
tổ dân phố Bắc Hải, phường Hải Thượng, thị xã Nghi Sơn

CHỦ TỊCH UỶ 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 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 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Theo đề nghị của Thanh tra tỉnh tại Báo cáo số 79/BC-TTTH ngày 10/01/2025 về kết quả xác minh nội dung khiếu nại của ông Nguyễn Thành Vũ ở tổ dân phố Bắc Hải, phường Hải Thượng, thị xã Nghi Sơn.

I. TÓM TẮT NỘI DUNG KHIẾU NẠI

Ông Nguyễn Thành Vũ khiếu nại và đề nghị được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 64 và thửa đất số 134, tờ bản đồ số 51, bản đồ đo vẽ hiện trạng phường Hải Thượng phê duyệt năm 2011.

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

Nội dung khiếu nại của ông Nguyễn Thành Vũ đã được Chủ tịch UBND thị xã Nghi Sơn giải quyết (lần đầu) tại Quyết định số 8513/QĐ-UBND ngày 10/10/2024; không đồng ý với kết quả giải quyết của Chủ tịch UBND thị xã Nghi Sơn, ông Vũ tiếp tục khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh.

III. KẾT QUẢ XÁC MINH

1. Làm việc với người khiếu nại

Ông Nguyễn Thành Vũ trình bày:

Thực hiện Dự án Nhà máy xi măng Nghi Sơn, năm 1997, gia đình ông bị thu hồi đất và được giao 02 suất tái định cư theo hình thức đất đổi đất, không phải nộp tiền sử dụng đất (không có hồ sơ, tài liệu thể hiện việc thu hồi, bồi thường giải phóng mặt bằng). Năm 1998, gia đình ông xây dựng nhà ở ổn định, liên tục trên diện tích đất được cấp đến nay.

Tại thời điểm được giao đất, gia đình không được chính quyền bàn giao bất kỳ hồ sơ, giấy tờ nào liên quan đến việc giao đất; chỉ giao đất trên thực địa cho gia đình sử dụng. Gia đình chưa làm hồ sơ, thủ tục đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu.

2. Về hồ sơ, tài liệu có liên quan

a) Hồ sơ địa chính qua các thời kỳ

- Theo bản đồ địa chính đo vẽ theo Chỉ thị 299/CT-TTg xã Hải Thượng (nay là phường Hải Thượng) đo vẽ năm 1986: Hai thửa đất ông Nguyễn Thành Vũ đang khiếu nại thuộc một thửa đất số 393 (đo bao), tờ bản đồ số 01, loại đất ĐM (đất màu); sổ mục kê ghi tên chủ sử dụng HTX, diện tích 21.000m², loại đất ĐM (đất màu).

- Theo bản đồ địa chính xã Hải Thượng (nay là phường Hải Thượng), đo vẽ năm 1996: Hai thửa đất ông Nguyễn Thành Vũ đang khiếu nại thuộc một phần thửa đất số 611 (đo bao), tờ bản đồ số 7, diện tích 4.706m², loại đất LM (lúa màu); sổ mục kê ghi tên 11 hộ gia đình, cá nhân và một phần thửa đất số 612 (đo bao), tờ bản đồ số 7, diện tích 7.582m², sổ mục kê ghi tên UB, loại đất M (đất màu).

- Bản đồ đo vẽ hiện trạng xã Hải Thượng (nay là phường Hải Thượng) được phê duyệt năm 2011: Hai thửa đất ông Nguyễn Thành Vũ đang khiếu nại được xác định là thửa đất số 64, tờ bản đồ số 51, diện tích 312,4m², loại đất ONT; sổ mục kê ghi tên ông Nguyễn Mai Chi (là con trai ông Nguyễn Thành Vũ) và thửa đất số 134, tờ bản đồ số 51, diện tích 312m², loại đất ONT; sổ mục kê ghi tên ông Nguyễn Mai Quý (là con trai ông Nguyễn Thành Vũ).

Như vậy:

- Thửa đất số 64 và thửa đất số 134, tờ bản đồ số 51, bản đồ đo vẽ hiện trạng xã Hải Thượng được phê duyệt năm 2011 mà ông Nguyễn Thành Vũ đang khiếu nại không có một trong các loại giấy tờ theo quy định tại Điều 137, Luật Đất đai năm 2024 và chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Theo bản đồ địa chính đo vẽ theo Chỉ thị 299/CT-TTg xã Hải Thượng đo vẽ năm 1986 và bản đồ địa chính xã Hải Thượng đo vẽ năm 1996, hai thửa đất ông Nguyễn Thành Vũ đang khiếu nại đều thể hiện là đất nông nghiệp do HTX và UBND xã quản lý, giao cho các hộ sản xuất nông nghiệp.

b) Hồ sơ tài liệu liên quan

- Mặt bằng quy hoạch số 79/XD-UBTH ngày 06/7/1996 để phục vụ di chuyển dân cư trong khu vực quy hoạch xây dựng Nhà máy xi măng Nghi Sơn, trong đó đất ở cho 55 hộ là 11.000m².

- Quyết định số 1649/QĐ-NN/UBTH ngày 12/9/1996 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc chuẩn y sử dụng đất vào mục đích: Xây dựng khu dân cư xã Hải Thượng; theo đó, chuẩn y việc sử dụng đất vào mục đích xây dựng khu dân cư cho 50 hộ dân của xã Hải Thượng, huyện Tĩnh Gia (nay là phường Hải Thượng, thị xã Nghi Sơn) tổng diện tích 10.000m² tại thửa đất số 393, tờ bản đồ số 1, bản đồ địa chính xã Hải Thượng, tỷ lệ 1/2000.

- Danh sách quyết toán đền bù di chuyển khu vực Nhà máy xi măng Nghi Sơn giai đoạn II năm 1996, hiện còn lưu trữ thể hiện tại trang số 15 có tên Nguyễn Văn Vũ bị thu hồi 180m² đất ở với giá trị bồi thường là 4.644.000 đồng.

3. Kết quả xác định nguồn gốc đất của UBND phường Hải Thượng

Theo biên bản số 01/BB-HĐĐK ngày 26/8/2024 của Hội đồng đăng ký đất đai lần đầu đối với hồ sơ đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất của ông Nguyễn Thành Vũ, xác định:

- Về hiện trạng sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất: Trên đất có nhà ở sử dụng ổn định từ sau ngày 01/7/2014.

- Về tình trạng tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất: Không tranh chấp về đất đai, tài sản gắn liền với đất.

- Về thời điểm sử dụng đất, tạo lập tài sản trên đất: Thời điểm quản lý sử dụng đất từ sau ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004; có thời điểm làm nhà ở trên đất từ sau ngày 01/7/2014 đến trước ngày 01/8/2024.

- Về nguồn gốc sử dụng đất: Thửa đất không có một trong các loại giấy tờ theo quy định tại Điều 137, Luật Đất đai năm 2024.

- Về sự phù hợp với quy hoạch:

+ Theo điều chỉnh, mở rộng quy hoạch xây dựng Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1699/QĐ-TTg ngày 07/12/2018, thửa đất trên thuộc khu đất có chức năng là đất thương mại, dịch vụ.

+ Theo Quy hoạch sử dụng đất thị xã Nghi Sơn đến năm 2030 được UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt tại Quyết định số 2392/QĐ-UBND ngày 05/7/2023, thửa đất nêu trên thuộc khu đất có chức năng là đất thương mại, dịch vụ.

4. Xác minh tại UBND phường Hải Thượng và UBND thị xã Nghi Sơn

- Thửa đất số 64 và thửa đất số 134, tờ bản đồ số 51, bản đồ đo vẽ hiện

trạng xã Hải Thượng được phê duyệt năm 2011 mà ông Nguyễn Thành Vũ đang khiếu nại được xác định thuộc tổng mặt bằng quy hoạch theo Văn bản số 79/XD-UBTH ngày 06/7/1996 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc duyệt mặt bằng khu dân cư xã Hải Thượng, huyện Tĩnh Gia; nhưng vị trí các thửa đất hiện tại không đúng với vị trí và diện tích (200m²/01 thửa đất) được quy hoạch tái định cư theo Mặt bằng quy hoạch số 79/XD-UBTH. Đồng thời, đến thời điểm hiện tại, ông Nguyễn Thành Vũ và nhiều hộ khác tại khu vực Làng Chài cùng các cơ quan có thẩm quyền tại thời điểm giải phóng mặt bằng dự án không cung cấp được các loại giấy tờ, hồ sơ để chứng minh là đất được giao tái định cư Dự án Nhà máy Xi măng Nghi Sơn. Do đó Hội đồng đăng ký đất đai lần đầu phường Hải Thượng xác định các thửa đất của ông Nguyễn Thành Vũ là đất trồng cây hàng năm có thời điểm sử dụng từ sau năm 1996 đến trước ngày 01/7/2004; có thời điểm sử dụng vào mục đích để ở từ sau ngày 01/7/2014.

- Tại thời điểm năm 2011, trên các thửa đất ông Nguyễn Thành Vũ khiếu nại không có nhà ở trên đất. Khoảng năm 2016, ông Nguyễn Mai Linh (con trai đầu của ông Nguyễn Thành Vũ) mới làm nhà trên hai thửa đất này (thửa đất số 64, tờ bản đồ số 51, diện tích 312,4m² và thửa đất số 134, tờ bản đồ số 51, diện tích 312m²); do đó, Hội đồng đăng ký đất đai lần đầu phường Hải Thượng xác định các thửa đất của ông Nguyễn Thành Vũ là đất trồng cây hàng năm có thời điểm sử dụng từ sau năm 1996 đến trước ngày 01/7/2004; có thời điểm sử dụng vào mục đích để ở từ sau ngày 01/7/2014.

- Theo hồ sơ quyết toán đền bù di chuyển thực hiện Dự án Nhà máy xi măng Nghi Sơn năm 1996 do Công ty Xi măng Nghi Sơn cung cấp không có tên ông Nguyễn Thành Vũ. Tuy nhiên, tại trang số 15 có tên Nguyễn Văn Vũ bị thu hồi 180m² đất ở với giá trị bồi thường là 4.644.000 đồng.

- Ngày 28/11/2024, UBND phường Hải Thượng có Công văn số 710/CV-UBND trả lời xác minh, kiểm tra thông tin hộ tịch, theo đó: Qua xác minh hồ sơ thông tin hộ tịch đối với ông Nguyễn Thành Vũ và ông Nguyễn Văn Vũ, UBND phường Hải Thượng không có thông tin hộ tịch nào về ông Nguyễn Văn Vũ, sinh ngày 25/6/1960. Giấy chứng minh nhân dân cấp năm 1987, 2006, Bằng tốt nghiệp do trường Đại học Hàng Hải cấp năm 1991, Hộ chiếu xuất nhập cảnh... đều thể hiện tên ông Nguyễn Thành Vũ. Vì vậy, ông Nguyễn Thành Vũ và ông Nguyễn Văn Vũ không phải là cùng một người.

- Ngoài 02 thửa đất ông Nguyễn Thành Vũ khiếu nại đề nghị được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Vũ còn 02 thửa đất khác, gồm:

+ Một phần thửa đất số 14, tờ bản đồ số 42, bản đồ đo vẽ hiện trạng xã Hải Thượng được phê duyệt năm 2011, trên đất có nhà ở gắn liền với đất tại tổ

dân phố Bắc Hải, phường Hải Thượng, thị xã Nghi Sơn (thửa đất này đã bị thu hồi để thực hiện Dự án xây dựng cảng Công Thanh tại Quyết định số 1953/QĐ-UBND ngày 22/10/2012 của UBND huyện Tĩnh Gia). Ông Nguyễn Thành Vũ đã được giao 01 lô đất tái định cư tại Khu tái định cư xã Hải Thượng tại xã Trúc Lâm (nay là phường Trúc Lâm), đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại vị trí đất được giao tái định cư.

+ Thửa đất số 93, tờ bản đồ số 74, bản đồ đo vẽ hiện trạng xã Hải Thượng được phê duyệt năm 2011, với diện tích $682,3m^2$, loại đất ONT, thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CĐ 073559 do UBND huyện Tĩnh Gia cấp ngày 26/4/2016.

Như vậy:

- Do không có hồ sơ liên quan đến việc thu hồi và bố trí tái định cư Dự án Nhà máy xi măng Nghi Sơn năm 1996-1997; không có giấy tờ, hồ sơ, tài liệu nào chứng minh hộ ông Nguyễn Thành Vũ được giao đất tái định cư, nên UBND phường Hải Thượng, UBND thị xã Nghi Sơn không có cơ sở xác định ông Nguyễn Thành Vũ là đối tượng được bị thu hồi đất, được giao đất tái định cư thực hiện Dự án Nhà máy xi măng Nghi Sơn năm 1996-1997.

- Theo hồ sơ quyết toán đền bù di chuyển thực hiện Dự án Nhà máy xi măng Nghi Sơn năm 1996 do Công ty Xi măng Nghi Sơn cung cấp không có tên ông Nguyễn Thành Vũ. Tại trang số 15 có tên Nguyễn Văn Vũ bị thu hồi $180m^2$ đất ở với giá trị bồi thường là 4.644.000 đồng. Tuy nhiên, UBND phường Hải Thượng khẳng định ông Nguyễn Thành Vũ và ông Nguyễn Văn Vũ không phải là cùng một người.

- Gia đình ông Nguyễn Thành Vũ sử dụng thửa đất số 64 và thửa đất số 134, tờ bản đồ số 51, bản đồ đo vẽ hiện trạng xã Hải Thượng phê duyệt năm 2011, tự xây dựng nhà ở và sử dụng vào mục đích đất ở là sau ngày 01/7/2014.

IV. KẾT LUẬN

Thửa đất số 64 và thửa đất số 134, tờ bản đồ số 51, bản đồ đo vẽ hiện trạng phường Hải Thượng phê duyệt năm 2011 mà ông Nguyễn Thành Vũ khiếu nại và đề nghị được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có hồ sơ, tài liệu chứng minh là đất được bố trí tái định cư tại khu vực Làng Chài để thực hiện thực hiện Dự án Nhà máy xi măng Nghi Sơn năm 1996-1997; ông Vũ không có một trong các loại giấy tờ theo quy định tại Điều 137, Luật Đất đai năm 2024.

Theo bản đồ địa chính 299/CT-TTg xã Hải Thượng đo vẽ năm 1986 và bản đồ địa chính xã Hải Thượng đo vẽ năm 1996, hai thửa đất ông Nguyễn Thành Vũ đang khiếu nại đều thể hiện là đất nông nghiệp do HTX và UBND xã quản lý, giao cho các hộ sản xuất nông nghiệp. Theo biên bản số 01/BB-HĐĐK

ngày 26/8/2024 của Hội đồng đăng ký đất đai lần đầu đối với hồ sơ đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất của ông Nguyễn Thành Vũ, xác định: Trên đất có nhà ở từ sau ngày 01/7/2014.

Theo điều chỉnh, mở rộng quy hoạch xây dựng Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1699/QĐ-TTg ngày 07/12/2018 và Quy hoạch sử dụng đất thị xã Nghi Sơn đến năm 2030 được UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt tại Quyết định số 2392/QĐ-UBND ngày 05/7/2023, các thửa đất ông Nguyễn Thành Vũ khiếu nại và đề nghị được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, thuộc khu đất có chức năng là đất thương mại, dịch vụ.

Đối chiếu với quy định tại Điểm a, Điểm b, Khoản 3, Điều 139, Luật Đất đai năm 2024:

“3. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do lấn đất, chiếm đất không thuộc các trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này và trường hợp sử dụng đất không đúng mục đích đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất thì xử lý như sau:

a. Trường hợp người đang sử dụng đất ổn định, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch nông thôn thì được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật;

b. Trường hợp không thuộc quy định tại điểm a khoản này thì người đang sử dụng đất được tạm thời sử dụng cho đến khi Nhà nước thu hồi đất, nhưng phải giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất và phải kê khai đăng ký đất đai theo quy định”.

Căn cứ kết quả xác minh và quy định nêu trên, gia đình ông Nguyễn Thành Vũ tự ý làm nhà ở trên đất nông nghiệp, không phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng; do đó, ông Nguyễn Thành Vũ khiếu nại và đề nghị được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất 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. Ông Nguyễn Thành Vũ khiếu nại và đề nghị được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là không có cơ sở.

Điều 2. Đây là quyết định giải quyết khiếu nại lần hai, nếu ông Nguyễn Thành Vũ 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 thị xã Nghi Sơn; Chủ tịch UBND phường Hải Thượng, ông Nguyễn Thành Vũ 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;
- Cổng Thông tin điện tử UBND tỉnh;
- Lưu: VT, TD.

} (để b/c);

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Lê Đức Giang