

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giải quyết khiếu nại của ông Lê Trương Tài
(người được bà Trần Thị Lan ủy quyền)
tổ dân phố Tiền Phong, phường Hải Hòa, 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 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;

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;

Theo đề nghị của Thanh tra tỉnh tại Báo cáo số 2895/BC-TTTH ngày
25/11/2024 về kết quả xác minh nội dung khiếu nại của ông Lê Trương Tài
(người được bà Trần Thị Lan ủy quyền) ở tổ dân phố Tiền Phong, phường Hải
Hòa, thị xã Nghi Sơn.

I. TÓM TẮT NỘI DUNG KHIẾU NẠI

Ông Lê Trương Tài (người được bà Trần Thị Lan ủy quyền; ông Tài là
con bà Lan) khiếu nại Quyết định số 6086/QĐ-UBND ngày 29/9/2023 của
UBND thị xã Nghi Sơn về việc thu hồi đất của hộ bà Trần Thị Lan sử dụng tại
phường Hải Hòa, thị xã Nghi Sơn để thực hiện Dự án mặt bằng quy hoạch Khu
dân cư tổ dân phố Trung Chính, phường Hải Hòa; đề nghị được bồi thường, hỗ
trợ diện tích 993,9m² thuộc thửa đất số 176, tờ trích lục số 46 và diện tích
520,7m² thuộc một phần thửa đất số 337, tờ trích lục số 46 theo Trích lục bản đồ
địa chính khu đất số 336/TLBĐ công trình Khu dân cư tổ dân phố Trung Chính,

phường Hải Hòa do Văn phòng đăng ký đất đai Thanh Hóa thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 11/6/2021 là đất vườn, ao trong cùng thửa đất ở có nhà ở được bồi thường, hỗ trợ như giá đất ở.

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

Nội dung khiếu nại của ông Lê Trương Tài đã được Chủ tịch UBND thị xã Nghi Sơn giải quyết (lần đầu) tại Quyết định số 8390/QĐ-UBND ngày 01/10/2024. Không đồng ý với kết quả giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND thị xã Nghi Sơn, ông Tài tiếp tục có đơn khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh.

III. KẾT QUẢ XÁC MINH

1. Làm việc với người khiếu nại

Ông Lê Trương Tài trình bày: Khu đất ở của bố, mẹ ông có diện tích khoảng hơn 8000m², nguồn gốc của ông cha từ lâu đời để lại, trong khuôn viên khu đất nhà thờ; đến năm 1987, UBND xã Xuân Lâm tách khu nhà thờ để đề nghị công nhận khu di tích Đền thờ Khai Quốc công thần Trương Lôi, Trương Chiến, diện tích khoảng 600m² do UBND xã Xuân Lâm quản lý nên UBND xã Xuân Lâm có lấy diện tích khoảng 1,2 sào phía Tây Bắc khu đất (do UBND xã Xuân Lâm quản lý) để bù cho gia đình ông Tài. Đến năm 1993, UBND xã Xuân Lâm có chủ trương mở đường liên thôn đi qua khu đất của gia đình ông Tài nên tách khu đất của gia đình ông thành hai phần gồm phía Đông đường và phía Tây đường, đối với phần diện tích đất của hộ gia đình UBND xã Xuân Lâm lấy làm đường liên thôn thì UBND xã có cấp bù 02 sào đất cho gia đình ông Tài ở khu vực phía Tây Bắc khu đất của gia đình, toàn bộ diện tích phía Đông và phía Tây đường, bố mẹ ông Tài sử dụng ổn định cho đến nay. Khi Nhà nước thu hồi đất lại xác định thửa đất của gia đình ông Tài (bị tách ra do UBND xã Xuân Lâm làm đường đi qua khu đất) là đất trồng cây lâu năm là không đúng.

Khu đất ở của bố, mẹ ông Lê Trương Tài chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Lê Trương Tài cung cấp “Biên bản xác định về việc kiểm tra diện tích đất tại khu vực gia đình Anh Đăng” (bản phô tô).

2. Hồ sơ, giấy tờ về đất

2.1. Hồ sơ địa chính qua các thời kỳ

a) Đối với thửa đất số 176

- Theo Bản đồ địa chính đo vẽ theo Chỉ thị 299/CT-TTg xã Hải Hòa (nay là phường Hải Hòa), đo vẽ năm 1985, vị trí đất ông Lê Trương Tài đang khiếu nại được xác định thuộc một phần thửa đất số 388, tờ bản đồ số 3, diện tích nguyên thửa 8.600m², loại đất (T), mục kê ghi chủ sử dụng Anh Đăng, xứ đồng đội 4.

- Theo Bản đồ địa chính xã Hải Hòa (nay là phường Hải Hòa) đo vẽ năm

1998, vị trí đất ông Lê Trương Tài đang khiếu nại được xác định thuộc thửa đất số 317, tờ bản đồ số 12, diện tích nguyên thửa 783m^2 ; loại đất vườn (V), sổ mục kê ghi tên Lê Trương Đăng (là chồng bà Trần Thị Lan, bố đẻ ông Lê Trương Tài) và một phần không thể hiện nhãn thửa.

- Theo Bản đồ địa chính phường Hải Hòa được phê duyệt năm 2020, vị trí đất ông Lê Trương Tài đang khiếu nại được xác định thuộc thửa đất số 176, tờ bản đồ địa chính số 46, diện tích nguyên thửa $993,9\text{m}^2$, loại đất (CLN), chủ sử dụng là bà Trần Thị Lan.

- Theo Trích lục địa chính khu đất số 336/TLBĐ do Văn phòng đăng ký đất đai Thanh Hóa lập ngày 11/6/2021 để thực hiện Dự án Khu dân cư tổ dân phố Trung Chính, vị trí đất ông Lê Trương Tài đang khiếu nại được xác định thuộc thửa số 176, tờ trích lục số 46, diện tích nguyên thửa $993,9\text{m}^2$, diện tích thu hồi thực hiện dự án là $993,9\text{m}^2$, loại đất CLN, mang tên hộ bà Trần Thị Lan.

b) Đối với diện tích $520,7\text{m}^2$ thuộc một phần thửa đất số 337

- Theo Bản đồ địa chính đo vẽ theo Chỉ thị 299/CT-TTg xã Hải Hòa (nay là phường Hải Hòa), đo vẽ năm 1985, vị trí đất ông Lê Trương Tài đang khiếu nại được xác định thuộc một phần thửa đất số 388, tờ bản đồ số 3, diện tích nguyên thửa 8.600m^2 , loại đất (T), mục kê ghi chủ sử dụng Anh Đăng, xứ đồng đội 4.

- Theo Bản đồ địa chính xã Hải Hòa (nay là phường Hải Hòa) đo vẽ năm 1998, vị trí đất ông Lê Trương Tài đang khiếu nại được xác định thuộc thửa đất số 323, tờ bản đồ số 12, diện tích nguyên thửa 945m^2 ; loại đất màu (M), sổ mục kê ghi tên Lê Trương Đăng (chồng bà Trần Thị Lan, bố đẻ ông Lê Trương Tài).

- Theo Bản đồ địa chính phường Hải Hòa được phê duyệt năm 2020, vị trí đất ông Lê Trương Tài đang khiếu nại được xác định thuộc thửa đất số 337, tờ bản đồ địa chính số 46, diện tích nguyên thửa $862,8\text{m}^2$, loại đất (CLN), chủ sử dụng là bà Trần Thị Lan.

- Theo Trích lục địa chính khu đất số 336/TLBĐ do Văn phòng đăng ký đất đai Thanh Hóa lập ngày 11/6/2021 để thực hiện Dự án Khu dân cư tổ dân phố Trung Chính, vị trí đất ông Lê Trương Tài đang khiếu nại được xác định thuộc thửa số 337, tờ trích lục số 46, diện tích nguyên thửa $862,8\text{m}^2$, diện tích thu hồi thực hiện dự án là $520,7\text{m}^2$, loại đất CLN, mang tên hộ bà Trần Thị Lan.

Như vậy, theo bản đồ đo vẽ qua các thời kỳ (bản đồ địa chính xã Hải Hòa đo vẽ năm 1998, năm 2020 và trích lục địa chính khu đất năm 2021), thửa đất số 176 và thửa đất số 337, tờ trích lục số 46 (theo Trích lục địa chính khu đất số 336/TLBĐ) đều thể hiện là đất sản xuất nông nghiệp; hiện trạng không có nhà trên đất. Gia đình bà Trần Thị Lan (mẹ đẻ ông Lê Trương Tài) đang ở tại thửa đất khác là thửa số 324, tờ bản đồ số 12, Bản đồ địa chính xã Hải Hòa đo vẽ năm 1998, loại đất thổ cư (T), diện tích nguyên thửa 5.793m^2 , mục kê ghi Lê Trương Đăng đến thời điểm hiện tại.

2.2. Giấy tờ về đất

- Bản đồ khoanh vùng Di tích lịch sử văn hóa đền thờ Khai Quốc Công Thần Trương Lôi, Trương Chiến duyệt ngày 09/11/1987 thể hiện thửa đất số 388, có 600m² là Đền thờ.

- Biên bản xác định về việc kiểm tra diện tích đất ngày 17/6/1993 của UBND xã Hải Hòa ghi tập thể phải đền bù cho gia đình ông Đăng 02 sào, đất tập thể tại khu vườn ông Đăng là 03 sào ở tại phía Tây Bắc vườn.

- Tờ khai lập sổ hộ gia đình thôn Tiên Phong ngày 10/6/2003, tên chủ hộ Lê Trương Đăng, phần II thống kê ruộng đất ghi đất ở diện tích 200m²; đất vườn tại thửa số 324, tờ bản đồ 12 đất hạng 5, diện tích 2.093m²; thửa số 317, tờ số 12, diện tích 550m²; thửa số 323, tờ số 12, diện tích 945m²; thửa số 330, tờ số 12, diện tích 32m².

Thửa đất số 176 và một phần thửa đất số 337, tờ trích lục số 46 (theo Trích lục địa chính khu đất số 336/TLBĐ) mà ông Lê Trương Tài đang khiếu nại không có một trong các loại giấy tờ 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 và chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Kết quả UBND phường Hải Hòa xác minh nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất của hộ ông Lê Trương Tài

Biên bản Hội nghị ngày 29/5/2023 của UBND phường Hải Hòa về xác định nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất ở cho hộ gia đình, cá nhân tổ dân phố Tiên Phong có đất bị ảnh hưởng Dự án Khu dân cư tổ dân phố Trung Chính, phường Hải Hòa, xác định:

- Thửa đất số 176, tờ trích lục số 46 theo Trích lục địa chính khu đất số 336/TLBĐ do Văn phòng đăng ký đất đai Thanh Hóa lập ngày 11/6/2021 để thực hiện Dự án Khu dân cư tổ dân phố Trung Chính, diện tích 993,9m² chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không có một trong các loại giấy tờ 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; trong đó, diện tích 550m² có nguồn gốc được công nhận quyền sử dụng đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất, hộ bà Lan (mẹ ông Tài) sử dụng liên tục vào mục đích sản xuất nông nghiệp, diện tích 443,9m² ngoài hồ sơ giao đất không bồi thường.

- Thửa đất số 337, tờ trích lục số 46 theo Trích lục địa chính khu đất số 336/TLBĐ do Văn phòng đăng ký đất đai Thanh Hóa lập ngày 11/6/2021 để thực hiện Dự án Khu dân cư tổ dân phố Trung Chính, diện tích 862,8m² chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không có một trong các loại giấy tờ 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; thửa đất có nguồn gốc được công nhận quyền

sử dụng đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất trước ngày 18/12/1980, hộ bà Lan (mẹ ông Tài) sử dụng liên tục vào mục đích sản xuất nông nghiệp; diện tích đang sử dụng 862,8m², diện tích đề nghị thu hồi và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ cho hộ bà Trần Thị Lan để thực hiện dự án là 520,7m².

4. Việc thu hồi đất, bồi thường giải phóng mặt bằng

- Biên bản kiểm kê số 26/BBKK ngày 18/8/2021, thể hiện: Thửa đất số 176, tờ trích lục số 46 (theo Trích lục địa chính khu đất số 336/TLBĐ), diện tích thu hồi 993,9m², hiện trạng cây trồng trên đất là cây keo, bàng, dạ hương, mác; thửa đất số 337, tờ trích lục số 46, diện tích thu hồi 520,7m², hiện trạng cây trồng trên đất là cây keo, chuối và tài sản vật kiến trúc gồm tường rào xây cóm, trụ xây cóm.

- Ngày 29/9/2023, UBND thị xã Nghi Sơn đã ban hành Quyết định số 6086/QĐ-UBND về việc thu hồi đất của hộ bà Trần Thị Lan (chồng là ông Lê Trương Đăng) sử dụng tại phường Hải Hòa, thị xã Nghi Sơn để thực hiện Dự án mặt bằng quy hoạch Khu dân cư tổ dân phố Trung Chính, trong đó: Thửa đất số 176, tờ trích lục số 46 (theo Trích lục địa chính khu đất số 336/TLBĐ), diện tích thu hồi 993,9m², loại đất trồng cây lâu năm, có diện tích 550m² đất cây lâu năm sử dụng ổn định, liên tục, không tranh chấp, không lấn chiếm từ trước ngày 01/7/2004 và diện tích 443,9m² sử dụng sau ngày 01/7/2004; thửa đất số 337, tờ trích lục số 46 (theo Trích lục địa chính khu đất số 336/TLBĐ), diện tích thu hồi 520,7m², loại đất trồng cây lâu năm.

- Cùng ngày 29/9/2023, UBND thị xã Nghi Sơn đã ban hành Quyết định số 6081/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án, dự toán bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất tại phường Hải Hòa để thực hiện Dự án mặt bằng quy hoạch Khu dân cư tổ dân phố Trung Chính; theo đó, hộ bà Trần Thị Lan được bồi thường, hỗ trợ: Đối với diện tích 550m² thuộc một phần thửa số 176, tờ trích lục số 46 (theo Trích lục địa chính khu đất số 336/TLBĐ), bồi thường về đất 14.850.000 đồng, hỗ trợ về cây cối 14.509.000 đồng, hỗ trợ đời sống 29.700.000 đồng; đối với diện tích 520,7m² thuộc một phần thửa số 337, tờ trích lục số 46 (theo Trích lục địa chính khu đất số 336/TLBĐ), bồi thường về đất 14.058.900 đồng, hỗ trợ về cây cối 5.460.000 đồng, hỗ trợ đời sống 28.117.800 đồng.

5. Xác minh tại UBND phường Hải Hòa và UBND thị xã Nghi Sơn

Gia đình ông Lê Trương Đăng, bà Trần Thị Lan (bố, mẹ đẻ của ông Lê Trương Tài) có thửa đất ở tại tổ dân phố Tiên Phong, phường Hải Hòa, thị xã Nghi Sơn sử dụng ổn định từ trước ngày 18/12/1980. Năm 1993, khi thực hiện mở tuyến đường giao thông từ đường ngã tư Thị trấn đi biển đến khu dân cư Xuân Hòa; thống nhất lấy một phần diện tích đất từ phía Nam đến phía Bắc khu đất của hộ ông Đăng để làm đường, đồng thời trong vườn hộ ông Đăng có 05

sào đất của Hợp tác xã, để đổi phần diện tích đất Hợp tác xã lấy làm đường cho gia đình ông Đăng. Sau khi làm đường, khu đất nhà ông Đăng bị tách thành hai khu đất riêng biệt; toàn bộ khu vực phía Tây sử dụng một phần xây dựng Đền thờ Trương Lôi, Trương Chiến, một phần sử dụng vào mục đích đất ở và một phần sử dụng vào mục đích đất nông nghiệp (trồng CLN); toàn bộ phần diện tích phía Đông (phần diện tích đang khiếu nại, là thửa đất số 176 và một phần thửa đất số 337, tờ trích lục số 46 theo Trích lục bản đồ địa chính khu đất số 336/TLBĐ) sử dụng vào mục đích đất nông nghiệp làm vườn, được thể hiện tại Bản đồ địa chính xã Hải Hòa đo vẽ năm 1998 là thửa đất số 317, tờ bản đồ số 12, loại đất vườn và thửa đất số 323, tờ bản đồ số 12, loại đất màu. Hộ ông Đăng sử dụng hai thửa đất phía Đông vào mục đích đất nông nghiệp (trồng cây hàng năm và cây lâu năm), thời điểm sử dụng đất trước ngày 01/7/2004.

Như vậy, việc Hội đồng xác định nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất phường Hải Hòa xác định thửa đất số 176 và thửa đất số 337, tờ trích lục số 46 theo Trích lục bản đồ địa chính khu đất số 336/TLBĐ có nguồn gốc được công nhận quyền sử dụng đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất trước ngày 18/12/1980 là không đúng.

IV. KẾT LUẬN

- Thửa đất số 176 và một phần thửa đất số 337, tờ trích lục số 46 theo Trích lục bản đồ địa chính khu đất số 336/TLBĐ, ông Lê Trương Tài đang khiếu nại không có một trong các loại giấy tờ 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 và chưa được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, công nhận hạn mức đất ở, đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở.

- Năm 1993, khi làm đường giao thông qua thửa đất của gia đình bà Trần Thị Lan (mẹ ông Tài), thì phần diện tích đất ông Lê Trương Tài đang khiếu nại được tách về phía Đông đường giao thông. Gia đình bà Lan sử dụng ổn định, liên tục diện tích đất trên từ năm 1993 đến thời điểm thu hồi vào mục đích sản xuất nông nghiệp; không sử dụng vào mục đích xây nhà ở, không có nhà ở trên đất.

- Gia đình bà Trần Thị Lan (mẹ ông Lê Trương Tài) đang ở tại thửa đất khác là thửa số 324, tờ bản đồ số 12, Bản đồ địa chính xã Hải Hòa đo vẽ năm 1998, loại đất thổ cư (T), diện tích nguyên thửa 5.793m², mục kê ghi Lê Trương Đăng (là bố ông Lê Trương Tài) đến thời điểm hiện tại.

Căn cứ Khoản 1, Điều 21, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định: *"Sử dụng đất ổn định là việc sử dụng đất liên tục vào một mục đích chính nhất định kể từ thời điểm bắt đầu sử dụng đất vào mục đích đó đến thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất hoặc đến thời điểm quyết định thu hồi đất của cơ*

quan Nhà nước có thẩm quyền đối với trường hợp chưa 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" và Khoản 1, Điều 103, Luật Đất đai năm 2013 quy định: "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" thì diện tích đất ông Lê Trương Tài đang khiếu nại không đủ điều kiện để xác định là đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở.

Như vậy, việc ông Lê Trương Tài (người được bà Trần Thị Lan ủy quyền) khiếu nại và đòi được bồi thường, hỗ trợ diện tích 993,9m² thuộc thửa đất số 176 và diện tích 520,7m² thuộc một phần thửa đất số 337, tờ trích lục số 46, theo Trích lục địa chính khu đất số 336/TLBĐ do Văn phòng đăng ký đất đai Thanh Hóa lập ngày 11/6/2021 để thực hiện Dự án Khu dân cư tổ dân phố Trung Chính là đất vườn, ao trong cùng thửa đất ở có nhà ở được bồi thường, hỗ trợ như giá đất ở 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 Lê Trương Tài khiếu nại và đòi được bồi thường, hỗ trợ đất vườn, ao trong cùng thửa đất ở có nhà ở được bồi thường, hỗ trợ như giá đất ở là không có cơ sở.

Điều 2. Đây là quyết định giải quyết khiếu nại lần hai, nếu ông Lê Trương Tài và bà Trần Thị Lan 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 Hòa, ông Lê Trương Tài, bà Trần Thị Lan 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.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Lê Đức Giang