

UỶ BAN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA

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

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giải quyết khiếu nại của ông Lê Bá Dụ, số nhà 21/43,
phố Đồng Lễ, phường Đông Hải, thành phố Thanh Hóa

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 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;

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 Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 30/BC-
STNMT ngày 07/02/2024 về kết quả xác minh nội dung khiếu nại của ông Lê Bá
Dụ ở số nhà 21/43, phố Đồng Lễ, phường Đông Hải, thành phố Thanh Hóa.

I. TÓM TẮT NỘI DUNG KHIẾU NẠI

Ông Lê Bá Dụ, được 03 chị gái ủy quyền khiếu nại (theo Hợp đồng ủy
quyền được Văn phòng công chứng Lê Văn Khang chứng thực ngày 26/7/2023),
nội dung như sau:

Gia đình ông Lê Bá Dụ có thửa đất thổ cư, diện tích 233,1m² (kết quả đo
đạc tại thời điểm thu hồi đất); năm 2022, Nhà nước thu hồi toàn bộ thửa đất của
gia đình ông để thực hiện Dự án Khu đô thị Đông Hải, nhưng chỉ được bồi
thường 198,9m² đất ở và 34,2m² đất vườn ao trong cùng thửa đất ở. Ông Lê Bá
Dụ không đồng ý và khiếu nại, đề nghị được bồi thường 34,2m² đất vườn ao
trong cùng thửa đất ở là đất ở.

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

Nội dung khiếu nại của ông Lê Bá Dụ đã được Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa giải quyết (lần đầu) tại Quyết định số 177/QĐ-UBND ngày 09/01/2024, trong đó có nội dung:

Thửa đất ông Dụ khiếu nại có nguồn gốc là đất thổ cư của bố, mẹ ông Dụ, sử dụng trước năm 1980, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2007 với diện tích 198,9m²; diện tích thực tế tại thời điểm thu hồi là 233,1m², tăng 34,2m² so với Giấy chứng nhận, phần diện tích tăng này được xác định là đất vườn ao trong cùng thửa đất ở. Việc ông Lê Bá Dụ khiếu nại, yêu cầu bồi thường 34,2m² đất ở khi thu hồi đất thực hiện Dự án Khu đô thị Đông Hải là không có cơ sở.

Không đồng ý với kết quả giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa, ông Lê Bá Dụ tiếp tục có đơn khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh.

III. KẾT QUẢ XÁC MINH

1. Kết quả làm việc với ông Lê Bá Dụ (theo Biên bản ngày 29/01/2024)

Theo ông Lê Bá Dụ trình bày tại buổi làm việc ngày 29/01/2024 với Đoàn xác minh: Thửa đất ông Dụ đang khiếu nại có nguồn gốc là do bố, mẹ của ông (ông Lê Bá Bính, sinh năm 1930, chết năm 2000 và bà Nguyễn Thị Thê, sinh năm 1932, chết năm 2015) sử dụng ổn định để làm nhà ở từ năm 1963. Ông Dụ sinh sống cùng bố mẹ từ khi sinh ra cho đến khi bố mẹ ông chết, ông Dụ tiếp tục sử dụng thửa đất vào mục đích đất ở cho đến nay, không tranh chấp, không lấn chiếm. Vị trí đất có 03 phía giáp với 02 hộ liền kề, 01 phía giáp đường xóm; thửa đất có ranh giới rõ ràng, có tường nhà và tường xây bao quanh, không thay đổi từ khi sử dụng đến thời điểm thu hồi đất. Trong quá trình sử dụng đất, gia đình ông Lê Bá Dụ không nhận chuyển nhượng thêm đất của các hộ liền kề, không lấn chiếm ra đường đi chung của xóm (phố).

2. Kết quả làm việc với UBND phường Đông Hải (theo Biên bản ngày 29/01/2024)

Thửa đất hộ ông Dụ đang khiếu nại thuộc thửa số 203, tờ bản đồ số 03 (hồ sơ 299/TTg), diện tích 616m² (đo bao cả diện tích của hộ bà Nguyễn Thị Hiếu), loại đất T; sổ mục kê ghi tên chủ sử dụng đất ông Lê Bá Bính (bố ông Dụ), diện tích 371m², loại đất T.

Hình thể thửa đất tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, so với hình thể thửa đất trong hồ sơ kỹ thuật thời điểm thu hồi đất có sự tương đồng, nhưng có sự sai khác về kích thước cạnh; lý do: Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đo đạc bằng thủ công nên dẫn đến có sự sai khác

về diện tích. Gia đình ông Lê Bá Dụ không mua bán, nhận chuyển nhượng đất của các hộ liền kề.

3. Hồ sơ quản lý đất đai thửa đất ông Lê Bá Dụ đang khiếu nại

- Theo hồ sơ 299/TTg năm 1984, thuộc một phần thửa số 203, tờ bản đồ số 03, diện tích $616m^2$, loại đất T (đo bao cả diện tích của hộ bà Nguyễn Thị Hiếu); trong sổ mục kê ghi chủ sử dụng đất là ông Lê Bá Bính, diện tích $371m^2$, loại đất T, tại thửa số 203, tờ bản đồ số 03.

- Theo hồ sơ địa chính năm 1993, thuộc thửa đất số 52, tờ bản đồ số 04, diện tích $198m^2$, loại đất T, chủ sử dụng đất Lê Bá Bính.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 16/3/2007, đứng tên bà Nguyễn Thị Thê (mẹ của ông Dụ), diện tích $198,9m^2$ đất ở (cấp theo diện tích hồ sơ địa chính đo đạc năm 1993).

- Theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất thành phố Thanh hóa đo đạc, diện tích đất thực tế của hộ ông Dụ tại thời điểm thu hồi là $233,1m^2$.

4. Hồ sơ thu hồi, bồi thường về đất đối với hộ ông Lê Bá Dụ

Thực hiện Dự án Khu đô thị Đông Hải, UBND thành phố Thanh Hóa đã ban hành các Quyết định liên quan đến hộ ông Lê Bá Dụ như sau:

- Tại Quyết định số 6317/QĐ-UBND ngày 12/7/2022 của UBND thành phố Thanh Hóa về việc thu hồi đất; theo đó, thu hồi của hộ ông Lê Bá Dụ diện tích $233,1m^2$ đất, trong đó bồi thường $198,9m^2$ đất ở và $34,2m^2$ đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở.

- Tại Quyết định số 8099/QĐ-UBND ngày 19/8/2022 của UBND thành phố Thanh Hóa về việc phê duyệt phương án dự toán bồi thường; theo đó, hộ ông Lê Bá Dụ được bồi thường, hỗ trợ 2.001.568.000 đồng, trong đó:

- + Bồi thường, hỗ trợ về đất: 1.591.200.000 đồng
- + Bồi thường tài sản, vật kiến trúc: 346.748.000 đồng;
- + Bồi thường cây cối, hoa màu: 1.461.000 đồng;
- + Hỗ trợ đất vườn ao cùng thửa đất ở 62.159.000 đồng.

5. Hiện trạng khu đất

Kết quả xác minh, vị trí thửa đất được xác định:

- Phía Đông giáp đất hộ bà Nguyễn Thị Hiếu;
- Phía Tây và phía Bắc giáp đất hộ ông Phương Đình Hưng;
- Phía Nam giáp đường thôn (ranh giới là tường xây); lòng đường hiện trạng rộng từ 4m đến 4,6 m.

Thửa đất có ranh giới rõ ràng, trên đất đang còn 01 nhà ngói cấp IV gồm 03 gian, 01 nhà 02 tầng (tầng 02 đã bị phá dỡ phần mái) và diện tích sân; tường xây giáp với hộ ông Hưng về phía Tây đã bị phá dỡ một phần.

6. Xem xét nội dung khiếu nại

Kết quả xác minh cho thấy:

- Thửa đất thổ cư của gia đình ông Lê Bá Dụ có nguồn gốc sử dụng trước năm 1980, có tên trong hồ sơ 299/TTg, sổ mục kê ghi diện tích là 371m²; trong hồ sơ địa chính năm 1993, diện tích là 198m²; được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/3/2007, diện tích 198,9m² đất ở; năm 2022, Nhà nước thu hồi toàn bộ thửa đất, với diện tích thực tế là 233,1m².

- Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2007 được UBND xã Đông Hải xác nhận: Nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất của gia đình bà Nguyễn Thị Thê (mẹ ông Dụ) được ông cha để lại năm 1963 cho đến nay sử dụng ổn định, không tranh chấp.

- Theo ý kiến của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Thanh Hóa tại Biên bản làm việc ngày 28/12/2023 của Đoàn xác minh giải quyết khiếu nại lần đầu: Theo hồ sơ 299/TTg, hộ ông Dụ và hộ bà Hiếu được đo bao trong cùng một thửa đất, tuy nhiên hai hộ sử dụng hai thửa đất độc lập, có nguồn gốc là đất thổ cư, sử dụng trước năm 1980 và trên hồ sơ địa chính 364, hai hộ đã được đăng ký độc lập thành hai thửa đất khác nhau. Căn cứ Khoản 3, Điều 20, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và Quyết định số 4655/2017/QĐ-UBND của UBND tỉnh Thanh Hóa thì hộ ông Dụ được công nhận toàn bộ diện tích hiện trạng đang quản lý sử dụng 233,1m² là đất ở.

- Tại các Biên bản làm việc ngày 28/12/2023 và ngày 29/01/2024, UBND phường Đông Hải đã xác định: Trong quá trình sử dụng đất hộ ông Dụ không mua bán, nhận chuyển nhượng đất của các hộ liền kề; không lấn ra đường đi chung của xóm; hình thể thửa đất theo hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, so với hình thể thửa đất trong hồ sơ kỹ thuật tại thời điểm thu hồi đất có sự tương đồng.

- Kiểm tra hình thể thửa đất theo hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2007, so với hình thể thửa đất trong hồ sơ kỹ thuật thời điểm thu hồi đất là tương đồng. Mặt khác, chiều rộng đường xóm phía trước thửa đất theo hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 4m, phù hợp với lòng đường hiện trạng rộng từ 4m đến 4,6 m tại thời điểm xác minh của Sở Tài nguyên và Môi trường (29/01/2024). Do vậy, thửa đất hộ ông Dụ đang khiếu nại không có yếu tố lấn ra đường xóm.

- Việc bồi thường, hỗ trợ về đất khi Nhà nước thu hồi đất đối với trường

hợp diện tích đo đạc thực tế khác với diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất: Căn cứ quy định tại Khoản 5, Điều 98, Luật Đất năm 2013 và Khoản 2, Điều 12, Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, trường hợp diện tích đo đạc thực tế nhiều hơn so với diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất do việc đo đạc trước đây thiếu chính xác nhưng toàn bộ thửa đất đã được xác định là không thay đổi, không có tranh chấp với những người sử dụng liền kề, không do lấn, chiếm thì bồi thường theo diện tích đo đạc thực tế; người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích chênh lệch nhiều hơn khi cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Việc xác định lại diện tích đất ở: Do thửa đất hộ ông Dụ đang khiếu nại có nguồn gốc đã sử dụng ổn định từ trước ngày 18/12/1980, có tên trong sổ mục kê theo Chỉ thị 299/TTg ngày 10/11/1980 của Thủ tướng Chính phủ; căn cứ quy định tại Điểm b, Khoản 2, Điều 1, Quyết định số 4655/2017/QĐ-UBND ngày 04/12/2017 của UBND tỉnh Thanh Hóa, thì diện tích đất ở của hộ ông Dụ được xác định theo thực tế đang sử dụng, nhưng không quá 05 lần hạn mức giao đất ở tại địa phương.

Từ những kết quả xác minh, phân tích và các quy định nêu trên thì việc ông Lê Bá Dụ khiếu nại và đề nghị được bồi thường 34,2m² đất ở là có cơ sở (bồi thường theo diện tích thực tế).

IV. KẾT LUẬN

Thửa đất hộ ông Lê Bá Dụ đang khiếu nại có nguồn gốc đã sử dụng ổn định từ trước ngày 18/12/1980, không tranh chấp với những người sử dụng liền kề; không lấn, chiếm và có tên trong sổ mục kê theo Chỉ thị 299/TTg ngày 10/11/1980 của Thủ tướng Chính phủ.

Căn cứ quy định tại Khoản 2, Điều 12, Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và Điểm b, Khoản 2, Điều 1, Quyết định số 4655/2017/QĐ-UBND ngày 04/12/2017 của UBND tỉnh Thanh Hóa, hộ ông Lê Bá Dụ khiếu nại và đề nghị được bồi thường đối với diện tích 34,2m² 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. Ông Lê Bá Dụ (người được ủy quyền khiếu nại) đề nghị được bồi thường diện tích 34,2m² là đất ở 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 ông Lê Bá Dụ theo quy định của pháp luật.

Điều 2. Đây là quyết định giải quyết khiếu nại lần hai, nếu ông Lê Bá Dụ 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 Hoá; Chủ tịch UBND phường Đông Hải, ông Lê Bá Dụ 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