

ỦY 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 2023

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giải quyết khiếu nại của bà Cao Thị Hồng
Địa chỉ: Khu phố Trung Kỳ, phường Trung Sơn, thành phố Sầm Sơn

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 tháng 11 năm 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 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;

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 báo cáo của Thanh tra tỉnh tại Văn bản số 1060/TTTH-P4 ngày 30/5/2023 về kết quả xác minh nội dung khiếu nại của bà Cao Thị Hồng, khu phố Trung Kỳ, phường Trung Sơn, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

I. TÓM TẮT NỘI DUNG KHIẾU NẠI

Thực hiện Dự án Khu đô thị sinh thái, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí cao cấp và du lịch biển Sầm Sơn, đã được Hội đồng nhân dân tỉnh chấp thuận thu hồi đất để thực hiện dự án tại Nghị quyết số 160/NQ-HĐND ngày 04/4/2019, trong đó có thửa đất của hộ bà Cao Thị Hồng tại thửa số 63, tờ bản đồ số 19. Bà Cao Thị Hồng khiếu nại các nội dung:

- Nội dung thứ nhất: Thửa đất thu hồi của hộ bà Hồng không thuộc diện Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Điều 61, Điều 62, Luật Đất đai năm 2013 nên giá đất thu hồi phải thỏa thuận với gia đình bà.

- Nội dung thứ hai: Bà Hồng yêu cầu Nhà nước phải công nhận và bồi thường toàn bộ diện tích 194,4 m² đất đã thu hồi của gia đình bà là đất ở.

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

Nội dung khiếu nại của bà Cao Thị Hồng đã được Chủ tịch UBND thành phố Sầm Sơn giải quyết (lần đầu) tại Quyết định số 902/QĐ-UBND ngày 17/3/2023.

Không đồng ý với kết quả giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND thành phố Sầm Sơn, bà Cao Thị Hồng tiếp tục có đơn khiếu nại Quyết định số 902/QĐ-UBND ngày 17/3/2023 của Chủ tịch UBND thành phố Sầm Sơn đến Chủ tịch UBND tỉnh.

III. KẾT QUẢ XÁC MINH

1. Trình bày của bà Cao Thị Hồng

- Thửa đất số 36, tờ bản đồ 08 (trích đo bản đồ năm 2018), diện tích 194,4m² của gia đình bà có nguồn gốc là một phần thửa đất có nhà ở (thửa đất gốc) của bố mẹ đẻ là ông Cao Sỹ Ty và bà Lê Thị Thoả. Thửa đất được bố mẹ bà Hồng sử dụng ổn định vào mục đích đất ở từ trước năm 1980 đến nay, loại đất ODT. Đến khoảng năm 1981, bố mẹ bà Hồng đã cho các con, tách thửa đất thành hai phần diện tích:

+ Phần diện tích thứ 1: Bố mẹ bà Hồng cho con trai là ông Cao Sỹ Thanh, sau đó ông Thanh đã chuyển nhượng một phần đất cho ông Cao Sỹ Sâm. Cả 02 phần diện tích này đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Phần diện tích thứ 2: Bố mẹ cho bà Hồng (là thửa đất đang có đơn khiếu nại). Phần diện tích này chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã làm xong). Năm 1983, gia đình bà Hồng làm nhà ở và sinh sống trên diện tích đất này cho đến nay.

- Sau khi bố mẹ mất (mẹ bà Hồng mất năm 1992, bố bà Hồng mất năm 1993), gia đình bà Hồng đã có văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế được Văn phòng Công chứng Lê Văn Khang, địa chỉ ở 86 Trần Oanh, phường Trường Thi, thành phố Thanh Hoá công chứng ngày 12/12/2016. Theo đó, bà Cao Thị Hồng được các anh, chị, em (gồm: Cao Thị Tâm, Cao Thị Hoa, Cao Sỹ Thanh, Cao Thị Mão) tự nguyện nhượng lại quyền sở hữu phần đất nêu trên của bố mẹ cho bà Cao Thị Hồng.

2. Kết quả xác minh nội dung khiếu nại thứ nhất

- Ngày 04/7/2018, UBND tỉnh Thanh Hóa có Quyết định số 2548/QĐ-UBND phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 Khu đô thị sinh thái, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí cao cấp và du lịch biển Sầm Sơn, thành phố Sầm Sơn.

- Ngày 16/11/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường đã lập trích bản đồ địa chính khu đất số 430/TLBĐ phục vụ Dự án Khu đô thị sinh thái, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí cao cấp và du lịch biển Sầm Sơn (tại bản đồ trích đo này, thửa đất hộ bà Cao Thị Hồng đang khiếu nại thể hiện là thửa đất số 63, tờ bản đồ số 19 với diện tích 194,4 m²).

- Ngày 30/01/2019, UBND thành phố Sầm Sơn có Tờ trình số 460/TTr-UBND về việc đề nghị UBND tỉnh bổ sung danh mục dự án phải thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất lúa và kế hoạch sử dụng đất năm 2019 trên địa bàn thành phố Sầm Sơn vào danh mục bổ sung dự án phải thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất lúa của tỉnh để trình Hội đồng nhân dân tỉnh phê duyệt.

Tại tờ trình, UBND thành phố Sầm Sơn đã đề nghị điều chỉnh phạm vi dự án thành 521,59 ha theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt (tại Quyết định số 2548/QĐ-UBND ngày 04/7/2018) và toàn bộ diện tích tại Bản đồ trích đo địa chính thực hiện dự án năm 2018 (trong đó có thửa đất của hộ bà Cao Thị Hồng tại thửa số 63, tờ bản đồ số 19).

- Ngày 04/4/2019, Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành Nghị quyết số 160/NQ-HĐND về việc chấp thuận bổ sung danh mục dự án phải thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất lúa trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa. Theo đó, quyết nghị chấp thuận thu hồi 521,59 ha (trong đó có thửa đất của hộ bà Cao Thị Hồng tại thửa số 63, tờ bản đồ số 19) để thực hiện Dự án Khu đô thị sinh thái, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí cao cấp và du lịch biển Sầm Sơn với mục đích “để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng”.

Từ kết quả xác minh cho thấy:

Thửa đất của hộ bà Cao Thị Hồng nằm trong diện tích 521,59 ha đất của Dự án Khu đô thị sinh thái, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí cao cấp và du lịch biển Sầm Sơn, đã được Hội đồng nhân dân tỉnh chấp thuận thu hồi đất để thực hiện dự án (tại Nghị quyết số 160/NQ-HĐND ngày 04/4/2019) với mục đích “để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa”.

Như vậy:

- Diện tích đất bị thu hồi của hộ bà Cao Thị Hồng thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Điều 62, Luật Đất đai năm 2013: “*Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng trong các trường hợp sau đây: 3. Thực hiện các dự án do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh chấp thuận mà phải thu hồi đất bao gồm: c) Dự án xây dựng công trình phục vụ sinh hoạt chung của cộng đồng dân cư.....; d) Dự án xây dựng khu đô thị mới, khu dân cư nông thôn mới; chỉnh trang đô thị...*”.

- Việc UBND thành phố Sầm Sơn thực hiện thu hồi đất, bồi thường giải phóng mặt bằng cho hộ bà Cao Thị Hồng để thực hiện dự án là đúng quy định. Nội dung khiếu nại này của bà Cao Thị Hồng là không đúng.

3. Kết quả xác minh nội dung khiếu nại thứ hai

3.1. Giấy tờ về quyền sử dụng đất

Hộ bà Cao Thị Hồng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cũng không có các loại giấy tờ theo quy định tại Điều 100, Luật Đất đai năm 2013.

3.2. Hồ sơ địa chính và bản đồ đo vẽ hiện trạng qua các thời kỳ

Thửa đất bà Cao Thị Hồng đang có đơn khiếu nại được thể hiện trên hồ sơ địa chính và bản đồ đo vẽ hiện trạng qua các thời kỳ như sau:

a. Hồ sơ địa chính đo vẽ năm 1985 (Hồ sơ 299)

Thửa đất của hộ bà Cao Thị Hồng là một phần của thửa số 760, tờ bản đồ số 01, Bản đồ địa chính 299, với diện tích 840 m².

- Loại đất thể hiện trên bản đồ (lưu giữ tại UBND phường Trung Sơn, UBND thành phố Sầm Sơn và Sở Tài nguyên và Môi trường) đều thể hiện là “1L” (đất một lúa).

- Loại đất thể hiện Sổ mục kê (tên người sử dụng là Lê Thị Thỏa):

+ Trên Sổ mục kê lưu giữ tại UBND phường Trung Sơn ghi “Thỏ” (có biểu hiện của việc sửa chữa từ “1L” thành “Thỏ”; các trường hợp khác trên sổ mục kê này đều ghi chữ “T”, riêng trường hợp thửa 760 lại sửa thành “Thỏ”).

+ Trên Sổ mục kê lưu giữ tại UBND thành phố Sầm Sơn ghi “T”.

+ Trên Sổ mục kê lưu giữ tại Sở Tài nguyên và Môi trường ghi LM (đất lúa màu).

Như vậy, tại hồ sơ địa chính 299 lưu giữ tại Sở Tài nguyên và Môi trường (là hồ sơ có giá trị pháp lý cao nhất) đã thể hiện: Diện tích đất hộ bà Cao Thị Hồng đang có đơn khiếu nại nằm trong thửa đất có tên trong sổ mục kê hoặc sổ đăng ký ruộng đất theo Chỉ thị 299/TTg ngày 10/11/1980 của Thủ tướng Chính phủ; tại thời điểm đo vẽ bản đồ (năm 1985) là “đất lúa màu”.

b. Bản đồ hiện trạng đo vẽ năm 2010

Thửa đất hộ bà Cao Thị Hồng đang có đơn khiếu nại là thửa số 71, tờ bản đồ số 19, diện tích 190,8 m², loại đất ODT, ghi tên người sử dụng là ông Lê Cao Dũng (là chồng của bà Cao Thị Hồng).

c. Trích đo bản đồ năm 2018 (phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án)

Thửa đất hộ bà Cao Thị Hồng đang có đơn khiếu nại là thửa số 63, tờ bản đồ số 19, diện tích 194,4 m², loại đất ODT, ghi tên người sử dụng là ông Lê Cao Dũng (là chồng của bà Cao Thị Hồng).

Từ kết quả kiểm tra hồ sơ địa chính 299 và bản đồ đo vẽ hiện trạng qua các thời kỳ cho thấy: Diện tích đất hộ bà Cao Thị Hồng đang có đơn khiếu nại thuộc một phần thửa đất số 760, tờ bản đồ số 01, Bản đồ địa chính 299 với diện

tích 840 m² của hộ bà Lê Thị Thoả (có tên trong sổ mục kê 299). Tại thời điểm đo vẽ bản đồ 299 (năm 1985) là “đất lúa màu”.

3.3. Về nguồn gốc, mục đích, thời điểm sử dụng đất

Do có sự khác nhau về loại đất trên Sổ mục kê (như đã nêu tại tiết a, mục 3.2), Đoàn xác minh đã yêu cầu UBND phường Trung Sơn xác định lại nguồn gốc, thời điểm, mục đích sử dụng thửa đất bị thu hồi của hộ bà Cao Thị Hồng.

Ngày 27/5/2023, UBND phường Trung Sơn có báo cáo số 431/BC-UBND. Tại văn bản này, UBND phường Trung Sơn đã xác định: Thửa đất bị thu hồi của hộ bà Cao Thị Hồng được hình thành từ một phần thửa đất số 760, tờ bản đồ số 1, diện tích 840 m², đăng ký tên chủ sử dụng là bà Lê Thị Thoả, là đất nông nghiệp sử dụng trước ngày 18/12/1980. Ông Cao Sỹ Ty và bà Lê Thị Thoả xây dựng nhà trên đất nông nghiệp vào mục đích đất ở sau ngày 18/12/1980 đến trước ngày 15/10/1993 là đúng thực tế. Phần diện tích đất của bà Cao Thị Hồng mà bố mẹ để lại, gia đình bà Hồng xây dựng nhà ở sau ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004, quá trình sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp. Ngoài thửa đất có nhà ở nêu trên, hộ gia đình bà Cao Thị Hồng, ông Lê Cao Dũng không còn nơi ở nào khác trên địa bàn phường Trung Sơn (theo báo cáo của UBND thành phố Sầm Sơn, hộ bà Cao Thị Hồng chưa được bố trí đất tái định cư).

Từ kết quả xác minh tại các mục 3.1, 3.2, 3.3 nêu trên, cho thấy:

- Diện tích đất của hộ bà Cao Thị Hồng là một phần thửa đất số 760, tờ bản đồ số 01, Bản đồ địa chính 299 đo vẽ năm 1985, xã Quảng Tường (nay là phường Trung Sơn), với diện tích 840 m² là đất nông nghiệp (lúa màu) của hộ bà Lê Thị Thoả (mẹ đẻ của bà Hồng); không có các loại giấy tờ theo quy định tại các Khoản 1,2,3, Điều 100 Luật Đất đai năm 2013. Ông Cao Sỹ Ty và bà Lê Thị Thoả xây dựng nhà trên đất nông nghiệp vào mục đích đất ở sau ngày 18/12/1980 đến trước ngày 15/10/1993. Sau Khi được ông Ty, bà Thoả tặng cho một phần thửa đất nêu trên, hộ bà Cao Thị Hồng xây dựng nhà ở sau ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004.

Như vậy, thửa đất số 760, tờ bản đồ số 01, Bản đồ địa chính 299 của hộ bà Lê Thị Thoả là thửa đất có nhà ở được hình thành từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 15/10/1993.

- Việc xác định diện tích đất ở đối với diện tích đất của hộ bà Cao Thị Hồng đang có đơn khiếu nại căn cứ theo diện tích đất ở được công nhận của thửa đất số 760, tờ bản đồ số 01, Bản đồ địa chính 299 đo vẽ năm 1985 của hộ bà Lê Thị Thoả, cụ thể:

Thửa đất số 760, tờ bản đồ số 01, Bản đồ địa chính 299 của hộ bà Lê Thị Thoả là thửa đất có nhà ở được hình thành từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 15/10/1993. Đối chiếu với quy định tại Khoản 4, 5, Điều 103, Luật Đất đai năm

2013 và quy định tại Điều 5, Quyết định 4463/2014/QĐ-UBND ngày 12/12/2014 của UBND tỉnh Thanh Hoá (được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 2, Điều 1, Quyết định 4655/2017/QĐ-UBND ngày 04/12/2017 của UBND tỉnh Thanh Hoá) thì diện tích đất ở được công nhận của thửa đất số 760, tờ bản đồ số 01, Bản đồ địa chính 299 đo vẽ năm 1985 của hộ bà Lê Thị Thoả là 200 m².

Tuy nhiên, qua xác minh cho thấy: Diện tích đất ở của thửa đất số 760, tờ bản đồ số 01, Bản đồ địa chính 299 (nêu trên) đã được công nhận đất ở là 520 m² (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01018 ngày 25/10/2006 cấp cho ông Cao Sỹ Thanh 390 m² đất ở đô thị; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01666 ngày 17/4/2008 cấp cho ông Cao Sỹ Sâm và bà Đoàn Thị Lan 130 m² đất ở đô thị).

Như vậy, diện tích đất ở của thửa đất số 760, tờ bản đồ số 01, Bản đồ địa chính 299 (nêu trên) đã được công nhận vượt hạn mức theo quy định (520 m²/200 m²). Do đó, diện tích đất mà hộ bà Cao Thị Hồng bị thu hồi không đủ điều kiện công nhận và bồi thường là đất ở. Nội dung khiếu nại này của bà Cao Thị Hồng là không có cơ sở.

IV. KẾT LUẬN

- Về nội dung khiếu nại thứ nhất:

Diện tích đất bị thu hồi của hộ bà Cao Thị Hồng nằm trong diện tích 521,59 ha đất của Dự án Khu đô thị sinh thái, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí cao cấp và du lịch biển Sầm Sơn, đã được Hội đồng nhân dân tỉnh chấp thuận thu hồi đất để thực hiện dự án (tại Nghị quyết số 160/NQ-HĐND ngày 04/4/2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh) với mục đích “để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa”; do đó, thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Điều 62, Luật Đất đai năm 2013. Như vậy, nội dung khiếu nại của bà Cao Thị Hồng là không đúng.

- Về nội dung khiếu nại thứ hai:

Thửa đất hộ bà Cao Thị Hồng đang có đơn khiếu nại có nguồn gốc là một phần thửa đất số 760, tờ bản đồ số 01, Bản đồ địa chính 299 của hộ bà Lê Thị Thoả đã sử dụng vào mục đích đất ở từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 15/10/1993; không có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 100, Luật Đất đai năm 2013; có tên trong sổ mục kê theo Chỉ thị 299/TTg ngày 10/11/1980 của Thủ tướng Chính phủ.

Đối chiếu với quy định tại Khoản 4, 5, Điều 103, Luật Đất đai năm 2013 và quy định tại Điều 5, Quyết định 4463/2014/QĐ-UBND ngày 12/12/2014 của UBND tỉnh Thanh Hoá (được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 2, Điều 1, Quyết định 4655/2017/QĐ-UBND ngày 04/12/2017 của UBND tỉnh Thanh Hoá) thì thửa đất số 760, tờ bản đồ số 01, Bản đồ địa chính 299 của hộ bà Lê Thị Thoả đã

được công nhận vượt hạn mức đất ở ($520 \text{ m}^2/200 \text{ m}^2$); do đó, diện tích $194,4 \text{ m}^2$ đất bị thu hồi của hộ bà Cao Thị Hồng không đủ điều kiện để được công nhận và bồi thường là đất ở. Vì vậy, nội dung khiếu nại của bà Cao Thị Hồng 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. Nội dung bà Cao Thị Hồng khiếu nại thừa đất thu hồi của gia đình bà không thuộc diện Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Điều 61, Điều 62, Luật Đất đai năm 2013, nên giá đất thu hồi phải thỏa thuận với gia đình bà là không đúng.

Nội dung bà Cao Thị Hồng yêu cầu Nhà nước phải công nhận và bồi thường toàn bộ diện tích $194,4 \text{ m}^2$ đất đã thu hồi của gia đình bà là đất ở là không có cơ sở.

Điều 2. Đây là quyết định giải quyết khiếu nại lần hai, nếu bà Cao Thị Hồng 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; Thanh tra tỉnh; Chủ tịch UBND thành phố Sầm Sơn; Chủ tịch UBND phường Trung Sơn, bà Cao Thị Hồng và các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3-QĐ;
- Văn phòng Chính phủ (để b/c);
- Ban Tiếp công dân Trung ương (để b/c);
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh (để b/c);
- Ban Nội chính Tỉnh ủy;
- Ủy ban Kiểm tra Tỉnh ủy;
- Văn phòng Tỉnh ủy;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH&HĐND tỉnh;
- CVP, PCVP UBND tỉnh Lê Việt Hiếu;
- Công Thông tin điện tử UBND tỉnh;
- Lưu: VT, TD.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Lê Đức Giang