

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2024

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Văn Thạnh  
số nhà 16/365, đường Hàm Nghi, phường Đông Hương,  
thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hoá

### 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 Thanh tra tỉnh tại Văn bản số 304/BC-TTTH ngày 01/02/2024 về kết quả xác minh nội dung khiếu nại của ông Nguyễn Văn Thạnh, số nhà 16/365, đường Hàm Nghi, phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa.

### I. TÓM TẮT NỘI DUNG KHIẾU NẠI

Thực hiện Dự án Khu dân cư phường Đông Hương, thành phố Thanh Hoá (MBQH số 2672), ông Nguyễn Văn Thạnh (là người được ủy quyền khiếu nại theo Hợp đồng ủy quyền số 46/2023, quyền số 01/2023 SCTHĐ,GD do UBND phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hoá chứng thực ngày 30/10/2023) khiếu nại và đề nghị được bồi thường, hỗ trợ cho gia đình ông đối với diện tích 181,7m<sup>2</sup> đất bị thu hồi; trong đó, đất ở là 104m<sup>2</sup> và đất nông nghiệp là 77,7m<sup>2</sup>. Sau khi có kết quả giải quyết khiếu nại lần đầu của Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hoá, ông Nguyễn Văn Thạnh tiếp tục khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh đề nghị được bồi thường diện tích 104m<sup>2</sup> là đất ở (nằm trong tổng số 181,7m<sup>2</sup> đất thu hồi).

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

Nội dung khiếu nại của ông Nguyễn Văn Thanh đã được Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa giải quyết (lần đầu) tại Quyết định số 11404/QĐ-UBND ngày 12/12/2023, trong đó có nội dung:

*Ông Nguyễn Văn Thanh khiếu nại và yêu cầu bồi thường, hỗ trợ cho gia đình ông với diện tích đất 181,7m<sup>2</sup>; trong đó đất ở 104m<sup>2</sup> và đất nông nghiệp 77,7m<sup>2</sup> là có đúng, có sai; nội dung khiếu nại sai là yêu cầu bồi thường diện tích 104m<sup>2</sup> là đất ở, nội dung khiếu nại đúng là yêu cầu bồi thường diện tích 77,7m<sup>2</sup> là đất nông nghiệp.*

Không đồng ý với kết quả giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa, ông Nguyễn Văn Thanh tiếp tục có đơn khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh (đối với phần diện tích 104m<sup>2</sup> trong tổng số 181,7m<sup>2</sup> đất thu hồi).

## III. KẾT QUẢ XÁC MINH

### 1. Nội dung trình bày của ông Nguyễn Văn Thanh

Gia đình ông Nguyễn Văn Thanh đang quản lý, sử dụng khu đất có địa chỉ tại phố Ba Tân, phường Đông Hương với tổng diện tích hiện trạng là 181,7m<sup>2</sup>; trong đó, diện tích 104m<sup>2</sup> là đất ở và diện tích 77,7m<sup>2</sup> là đất mạ (đất nông nghiệp). Toàn bộ khu đất có nguồn gốc là đất do ông cha để lại; đối với phần diện tích đất ở, hàng năm gia đình ông Thanh vẫn đóng thuế đất ở, thuế đất phi nông nghiệp đầy đủ cho Nhà nước. Trên thửa đất ở, bố mẹ ông là ông Nguyễn Văn Nguyên và bà Nguyễn Thị Cúc đã sinh sống và xây dựng nhà ở từ những năm 1975- 1980; sau đó, do thiên tai lụt lội nhà cửa bị sập không ở được; đến năm 1983, ông Thanh cưới vợ (lập gia đình riêng), gia đình ông đã ra khu đất này sửa lại nhà ở cho đến nay; trong quá trình ở, gia đình ông Thanh đã cải tạo, sửa chữa nhà nhiều lần trên nền móng nhà cũ. Tại thời điểm thu hồi đất, hiện trạng trên đất có nhà mái lợp tôn, một phần là mái bằng, tường rào, nhà vệ sinh, sân vườn, giếng khoan.

### 2. Hồ sơ quản lý đất đai qua các thời kỳ và nguồn gốc, quá trình sử dụng đất

#### 2.1. Về hồ sơ thửa đất qua các thời kỳ

- Theo Bản đồ 299/TTg xã Đông Hương (nay là phường Đông Hương) đo vẽ năm 1984 thuộc thửa một phần các thửa đất:

+ Thửa số 448, tờ bản đồ số 2, diện tích nguyên thửa 104m<sup>2</sup>; sổ mục kê ghi chủ sử dụng đất là Nguyên (bố đẻ của ông Thanh), xứ đồng Đội 6, loại đất (T), diện tích 104m<sup>2</sup>;

+ Thửa số 449, tờ bản đồ số 2, diện tích 477m<sup>2</sup>, loại đất mạ; sổ mục kê ghi chủ sử dụng đất là HTX, loại đất mạ;

+ Thửa số 406, tờ bản đồ số 2, diện tích 189m<sup>2</sup>, loại đất mạ; sổ mục kê ghi chủ sử dụng đất là HTX, diện tích 188m<sup>2</sup>, loại đất mạ.

- Theo Bản đồ địa chính đo vẽ năm 1994: Thuộc một phần thửa đất số 47, tờ bản đồ số 12, diện tích 6.536m<sup>2</sup>, loại đất Ao; sổ mục kê ghi tên chủ sử dụng là HTX.
- Theo Bản đồ địa chính đo vẽ năm 2010: Thuộc thửa số 151, tờ bản đồ số 8, diện tích 260,2m<sup>2</sup>, loại đất BHK; sổ mục kê ghi tên chủ sử dụng là Nguyễn Văn Nguyên.

## **2.2. Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất**

- Biên bản xác định diện tích, nguồn gốc, thời điểm bắt đầu sử dụng đất, mục đích sử dụng đất của các hộ gia đình bị ảnh hưởng do giải phóng mặt bằng thực hiện Dự án Khu dân cư phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa (đợt 3) ngày 13/7/2022 đã xác định: *“Thửa đất hộ ông Nguyễn Văn Thạnh đang quản lý, sử dụng không có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 100, Luật Đất đai năm 2013 và Điều 18, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ; theo kê khai của gia đình thì thửa đất có nguồn gốc là đất của ông bà để lại sử dụng từ trước năm 1945. Bản đồ 299/TTg mang tên ông Nguyễn Văn Nguyên, tuy nhiên không đúng vị trí hiện đang sử dụng và thực tế gia đình không sử dụng đất; năm 2019, ông Nguyễn Văn Thạnh là con trai ông Nguyên xây dựng xưởng cơ khí kết hợp ở”*.

Trên cơ sở Tờ trình số 1380/TTr-UBND ngày 07/9/2022 của UBND phường Đông Hương; ngày 28/10/2022, UBND thành phố Thanh Hóa ban hành Quyết định số 11039/QĐ-UBND về việc thu hồi đất do UBND phường Đông Hương quản lý để giải phóng mặt bằng thực hiện Dự án Khu dân cư phường Đông Hương (MBQH được phê duyệt tại Quyết định số 2672/QĐ-UBND ngày 29/3/2019 của UBND thành phố Thanh Hóa), trong đó có diện tích đất hộ ông Thạnh đang sử dụng là 181,4m<sup>2</sup> tại thửa đất số 151-1, tờ bản đồ số 08, loại đất BHK, đối tượng quản lý là UBND phường Đông Hương. Ông Nguyễn Văn Thạnh không đồng ý với Quyết định số 11039/QĐ- UBND ngày 28/10/2022 nêu trên; ngày 20/4/2023, ông Thạnh có đơn gửi UBND phường Đông Hương đề nghị xác định lại nguồn gốc đất. Cùng ngày 20/4/2023, UBND phường Đông Hương đã tổ chức lấy ý kiến đối với nguồn gốc và thời điểm bắt đầu sử dụng đất của gia đình ông Thạnh, trên cơ sở ý kiến của các thành viên tham gia đã thống nhất như sau:

- *Khu đất ông Thạnh đang khiếu nại trước năm 1975 do ông Nguyễn Văn Bật (ông nội ông Thạnh) có ở kết hợp sản xuất nông nghiệp.*
- *Từ năm 1976 đến năm 1980 do ngập lụt nên ông Bật không ở nữa và ngôi nhà cũng không còn nữa.*
- *Từ năm 1980 trở lại đây thì gia đình sử dụng khu đất để trồng rau muống, đến khoảng năm 2019 thì ông Thạnh mới xây nhà xưởng.*

## **3. Việc thu hồi đất và bồi thường giải phóng mặt bằng**

- Biên bản ngày 09/9/2021 của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư Dự án Khu dân cư phường Đông Hương đã tiến hành đo đạc, kiểm đếm khối lượng bồi thường giải phóng mặt bằng đối với hộ gia đình ông Nguyễn Văn

Nguyễn (bố đẻ ông Thạnh), số nhà 16/365, đường Hàm Nghi, phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa.

- Tại Tờ khai đất đai và tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình, cá nhân thuộc phạm vi thực hiện Dự án Khu dân cư phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa ông Thạnh đã kê khai nhà ở và làm việc xây dựng năm 2018.

- Ngày 28/10/2022, UBND thành phố Thanh Hóa ban hành Quyết định số 11039/QĐ- UBND về việc thu hồi đất do UBND phường Đông Hương quản lý để giải phóng mặt bằng thực hiện Dự án Khu dân cư phường Đông Hương (MBQH được phê duyệt tại Quyết định số 2672/QĐ- UBND ngày 29/3/2019 của UBND thành phố Thanh Hoá); trong đó, có diện tích đất 181,4m<sup>2</sup> tại thửa đất số 151-1, tờ bản đồ số 08, loại đất BHK, đối tượng quản lý là UBND phường Đông Hương.

#### **4. Hiện trạng sử dụng đất**

Hiện trạng tại thời điểm kiểm tra, khu đất có ranh giới cụ thể, rõ ràng; trên đất đang có các công trình gồm: 01 nhà mái bằng, tường gạch; 02 công trình phụ, nhà vệ sinh; 01 nhà bếp và nhà mái tôn quây tôn xung quanh (nhà mái tôn đã tháo dỡ).

#### **5. Xác minh các nội dung có liên quan**

- Biên bản làm việc giữa UBND phường Đông Hương với ông Nguyễn Văn Thạnh ngày 22/7/2022, tại buổi làm việc ông Thạnh có ý kiến như sau: *“Ông nội tôi ở và sử dụng đất tại vị trí nhà xưởng hiện nay, năm 1984 trước khi ông chết có giao lại cho bố tôi là ông Nguyễn quản lý, sử dụng; do ngập lụt nên năm 1998 ngôi nhà sập đi, đến năm 2019 tôi mới ra xây dựng lại nhà, xưởng. Bố tôi có đóng thuế hàng năm...”*.

- Ngày 05/4/2019, UBND phường Đông Hương lập biên bản đối với hành vi vi phạm của hộ ông Nguyễn Văn Thạnh là tự ý đầu tư thi công lán tôn trên khu đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có giấy phép xây dựng theo quy định.

- Biên bản làm việc ngày 24/4/2023 gồm đại diện các đơn vị: Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Thanh Hóa, Trung tâm phát triển quỹ đất Thanh Hóa và UBND phường Đông Hương, căn cứ vào hồ sơ địa chính, biên bản làm việc ngày 20/4/2023 của UBND phường Đông Hương và các ý kiến tham gia trong buổi làm việc đã thống nhất như sau:

*“1. Về đất đai: Theo hồ sơ địa chính qua các thời kỳ và kết quả lấy ý kiến khu dân cư thì thửa đất của ông Nguyễn Văn Thạnh đại diện cho ông Nguyễn Văn Nguyên đang đề nghị xác định là đất ở, trên thực tế gia đình không sử dụng liên tục, ổn định với mục đích đất ở từ năm 1980 cho đến nay và theo hiện trạng thực tế thửa 448, tờ bản đồ số 2, bản đồ đo vẽ năm 1984 tương ứng vị trí ngõ đi chung (đất giao thông) của các hộ thuộc ngõ 365, đường Hàm Nghi không phải vị trí mà hộ ông Thạnh đang sử dụng đất. Căn cứ Điều 75 và Điều 82, Luật đất đai năm 2013; Điều 20 và Điều 21, Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì hộ ông Nguyễn Văn Nguyên không đủ điều kiện được bồi thường, hỗ trợ về đất ở.*

2. Về tài sản: Căn cứ kết quả lấy ý kiến khu dân cư và hồ sơ có liên quan, thời điểm lập mặt bằng quy hoạch (bản đồ hiện trạng khu đất) kèm theo Quyết định số 11085/QĐ-UBND ngày 17/10/2017 của UBND thành phố Thanh Hóa thì thời điểm 2017 trên khu đất không có nhà, phù hợp với kê khai của ông Thanh về công trình nhà ở và làm việc xây dựng năm 2018, mặt khác tài sản tạo lập của ông Thanh trên đất không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có giấy phép xây dựng...”.

- Biên bản làm việc ngày 09/5/2023 giữa UBND phường Đông Hương với các thành phần có liên quan của phố Ba Tân, phường Đông Hương (gồm ông Nguyễn Văn Bình - Nguyên Trưởng phố, ông Nguyễn Thế Loan - Tổ trưởng Tổ dân phố, bà Nguyễn Thị Nhung - Ủy nhiệm thu thuế Tổ dân phố, ông Chu Đình Hòa - Nguyên Ủy nhiệm thu thuế Tổ dân phố) xác định: Tại thửa đất gia đình ông Thanh đang khiếu nại không thu thuế nhà, đất vì trước thời điểm năm 2019 (thời điểm hộ ông Thanh dựng nhà mái tôn), thửa đất không có công trình xây dựng, hiện trạng là ao rau muống.

Thửa đất ông Thanh đang khiếu nại được thể hiện tại MBQH khu dân cư phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa theo bản đồ hiện trạng sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật phê duyệt tại Quyết định số 10185/QĐ-UBND ngày 17/10/2017 và Quyết định điều chỉnh số 2672/QĐ-UBND ngày 29/03/2019 của UBND thành phố Thanh Hoá đều thể hiện không có nhà ở và công trình trên đất.

Việc ông Thanh tạo dựng khu nhà ở và thi công lán tôn năm 2019 trong khi chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép, ông Thanh không cung cấp được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy phép xây dựng; thời điểm xây dựng được thực hiện sau khi có quy hoạch Khu dân cư phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa (phê duyệt tại Quyết định 10185/QĐ-UBND ngày 17/10/2017 và Quyết định điều chỉnh số 2672/QĐ-UBND ngày 29/03/2019 của UBND thành phố Thanh Hoá). UBND phường Đông Hương đã kiểm tra, lập biên bản ngày 05/4/2019 về hành vi vi phạm trong xây dựng công trình, hiện ông Thanh đã thực hiện tháo dỡ phần lán tôn.

#### IV. KẾT LUẬN

Thửa đất ông Nguyễn Văn Thanh khiếu nại, theo hồ sơ địa chính phường Đông Hương lập năm 1984 là thửa đất số 448, tờ bản đồ số 02, sổ mục kê đăng ký tên ông Nguyễn (bố đẻ ông Thanh), diện tích 104m<sup>2</sup>, loại đất (T); thực tế phần diện tích thửa đất số 448 là đường giao thông của dân cư trong khu vực đi lại từ trước đến nay (đất giao thông do Nhà nước quản lý). Thửa đất hộ ông Thanh đang quản lý, sử dụng có nguồn gốc là đất của ông Nguyễn Văn Bật là ông nội của ông Thanh để lại không có giấy tờ về việc tặng cho, thừa kế, không có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 100, Luật Đất đai năm 2013 và Điều 18, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ, đất được sử dụng đất vào mục đích nông nghiệp, gia đình không sử dụng liên tục vào mục đích đất ở theo quy định tại Khoản 1, Điều 21, Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ. Theo hồ sơ quy hoạch mặt bằng chi tiết năm 2017 và điều chỉnh năm 2019 thì trên diện tích đất ông Thanh

khieu nại thể hiện là đất trống, không có nhà ở và các công trình trên đất; ông Thanh mới làm nhà xưởng trong năm 2019 (sau quy hoạch) và UBND phường Đông Hương đã lập biên bản đối với hành vi vi phạm xây dựng trái phép; việc ông Thanh làm nhà là vi phạm Khoản 2, Điều 12, Luật đất đai năm 2013 quy định những hành vi bị nghiêm cấm: “Vi phạm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được công bố”.

Theo quy định tại Khoản 2, Điều 77, Luật Đất đai năm 2013: “Đối với đất nông nghiệp đã sử dụng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp nhưng không có Giấy chứng nhận hoặc không 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 theo quy định của Luật này thì được bồi thường đối với diện tích đất thực tế đang sử dụng, diện tích được bồi thường không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại Điều 129 của Luật này”, do đó phần diện tích 104m<sup>2</sup> được bồi thường là đất nông nghiệp, không đủ điều kiện để bồi thường đất ở. Việc ông Nguyễn Văn Thanh khiếu nại và đề nghị được bồi thường 104m<sup>2</sup> 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.** Ông Nguyễn Văn Thanh khiếu nại và đề nghị được bồi thường diện tích 104m<sup>2</sup> đất ở là không có cơ sở.

**Điều 2.** Đây là quyết định giải quyết khiếu nại lần hai, nếu ông Nguyễn Văn Thanh 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 thành phố Thanh Hoá; Chủ tịch UBND phường Đông Hương, ông Nguyễn Văn Thanh 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**